



TRIBUNALE Ordinario di LANCIANO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N.44/2021



(RIUNITA ALLA R.G. N.64/2021)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Procedure immobiliari promosse da

INTESA SANPAOLO S.P.A.

SPRING SPV S.R.L.

contro



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
IN VERSIONE PRIVACY**

Lanciano (CH), 27/10/2022

I.C.T.U.
Arch. Domenico Marfisi



**INDICE**

1. PREMESSA E QUESITI RICHIESTI.....	pag. 4
2. OPERAZIONI.....	pag. 8
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 9
3.0 QUESITO PRELIMINARE.....	pag. 9
3.0.1 CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE (ART.567 II C.P.C.).....	pag. 10
3.1 QUESITO 1.....	pag. 10
3.1.1 INQUADRAMENTO.....	pag. 10
3.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 14
3.1.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI CON DATI CATASTALI E CONFINI.....	pag. 17
3.1.4 FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA.....	pag. 28
3.2 QUESITO 2.....	pag. 36
3.2.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	pag. 36
3.2.2 IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO (ART.10 DPR 633/1972).....	pag. 41
3.3 QUESITO 3.....	pag. 41
3.3.1 EPOCA DI COSTRUZIONE.....	pag. 41
3.4 QUESITO 4.....	pag. 41
3.4.1 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ESISTENTI.....	pag. 42
3.4.2 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 43
3.5 QUESITO 5.....	pag. 54
3.5.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI.....	pag. 54
3.6 QUESITO 6.....	pag. 55
3.6.1 RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI.....	pag. 55
3.6.2 REGOLARITA' CATASTALE E VARIAZIONI ESEGUITE DAL CTU.....	pag. 55
3.7 QUESITO 7.....	pag. 58
3.7.1 INTESAZIONE DEGLI IMMOBILI E COMPROPRIETA'.....	pag. 58
3.8 QUESITO 8.....	pag. 58
3.8.1 PROVENIENZE DEI BENI IMMOBILI NEL VENTENNIO.....	pag. 58
3.8.2 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO.....	pag. 61
3.8.3 SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI, FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	pag. 64
3.9 QUESITO 9.....	pag. 64
3.9.1 METOLOGIA E CRITERIO DI STIMA.....	pag. 64
3.9.2 ATTI DI COMPRAVENDITA PRESI A RIFERIMENTO.....	pag. 65
3.9.3 CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA GIA' IN ATTI.....	pag. 68
3.9.4 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	pag. 68
3.9.5 CALCOLO DEI VALORI UNITARI MEDI DI STIMA.....	pag. 71
3.9.6 RIPARTIZIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI.....	pag. 76
3.9.7 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI.....	pag. 78
3.10 QUESITO 10.....	pag. 98
3.10.1 FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI.....	pag. 98
3.11 QUESITO 11.....	pag. 98
3.11.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO O LOCAZIONE REGISTRATI.....	pag. 98
3.11.2 RISPONDENZA DEI CANONI AI VALORI DI MERCATO.....	pag.105
3.11.3 FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	pag.105
3.11.4 GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	pag.105



3.11.5 SPESE FISSE DI GESTIONE, SPESE CONDOMINIALI ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	pag.106
3.12 QUESITO 12.....	pag.108
3.12.1 PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA'.....	pag.108
3.13 QUESITO 13 (ALLEGATI 10-11-12-13-14).....	pag.108
3.14 QUESITO 14 (ALLEGATO 32).....	pag.108
3.15 QUESITO 15 (ALLEGATO 33).....	pag.108
3.16 QUESITO 16 (ALLEGATI 34-35).....	pag.108

ALLEGATI:

- 1) ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- 2) ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ED ELENCO SUB. (PART.LLA 1302)
- 3) ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ED ELENCO SUB. (PART.LLA 4820)
- 4) VISURA CATASTALE ATTUALE PER SOGGETTO
- 5) VARIAZIONE CATASTALE DOCFA (PART.LLA 1302 SUB.127)
- 6) VARIAZIONE CATASTALE DOCFA (PART.LLA 1302 SUB.128)
- 7) VARIAZIONE CATASTALE DOCFA (PART.LLA 1302 SUB.129-130)
- 8) VARIAZIONE CATASTALE DOCFA (PART.LLA 1302 SUB.131-132)
- 9) VARIAZIONE CATASTALE DOCFA (PART.LLA 1302 SUB.133-134)
- 10) PLANIMETRIE CATASTALI (F.67 PART.LLA 1302 TUTTI I SUB.)
- 11) PLANIMETRIE CATASTALI (F.67 PART.LLA 4820 TUTTI I SUB.)
- 12) PLANIMETRIE CATASTALI SUBB. SOPPRESSI
- 13) PLANIMETRIA CATASTALE F.67 PART.LLA 1302 SUB.40
- 14) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 15) TITOLI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE DI ATESSA
- 16) PROROGHE AI PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI DAL COMUNE DI ATESSA
- 17) CERTIFICATI DI AGIBILITA' RILASCIATI DAL COMUNE DI ATESSA
- 18) S.C.I.A. RILASCIATA DAL S.U.A.P.
- 19) CERTIFICATI DI AGIBILITA' RILASCIATI DAL S.U.A.P.
- 20) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI
- 21) CERTIFICATO IPOTECARIO *****
- 22) CERTIFICATO IPOTECARIO *****
- 23) CONTRATTO DI PERMUTA REP. N.403
- 24) ATTO DI RETTIFICA E INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI PERMUTA REP. N.427
- 25) CERTIFICAZIONE RILASCIATA DAL CONDOMINIO
- 26) DATI ED ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE
RILASCIATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI LANCIANO
- 27) CONTRATTO DI LOCAZIONE *****
- 28) CONTRATTO DI LOCAZIONE *****
- 29) CONTRATTO DI LOCAZIONE *****
- 30) CONTRATTO DI LOCAZIONE *****
- 31) CONTRATTO DI LOCAZIONE *****
- 32) DESCRIZIONE DEI LOTTI PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA
- 33) VERSIONE DELLA PERIZIA IN MODALITA' PRIVACY
- 34) CHECK LIST DEI CONTROLLI IN MODALITA' TELEMATICA PCT
- 35) FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI
IN FORMATO .RTF.

1. PREMESSA E QUESITI RICHIESTI

Con Decreto di Fissazione di Udienza (ex art.569 c.p.c.) del 02/03/2021, il sottoscritto arch. Domenico Marfisi, nato a Lanciano (CH) il 26/06/1969, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n.612 veniva nominato esperto Estimatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. N.44/2021 ed invitato al giuramento.

In data 10/03/2022 il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

Con Provvedimento del 01/04/2022 il Giudice dell'Esecuzione disponeva il termine per il deposito della relazione di stima al 24/07/2022 e autorizzava la nomina dell'ausiliario al C.T.U. geom. ***** di Lanciano.

In data 10/06/2022 con Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione veniva "SOSPESA" la procedura esecutiva R.G. N.44/2021 (revoca del decreto ingiuntivo n.58 del 16/03/2019 reso nella procedura R.G. N.233/2019).

Con Decreto Fissazione Udienza del 02/08/2022, veniva invitato il sottoscritto alla conclusione delle attività peritali, precedentemente sospese, **per gli incumbenti di cui alla procedura R.G. N.64/2021 (pendente tra la ditta "SPRING SPV S.R.L." nei confronti di *****) con riguardo ai beni in essa pignorati e di cui alla Nota del 13/12/2021 R.P.17751.**

Infine, con Autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 06/09/2022 veniva accolta la richiesta di proroga e fissato il termine ultimo per la presentazione dell'elaborato peritale per il 29/10/2022, rinviando l'udienza al 15/11/2022.

Di seguito si riportano i quesiti richiesti:

Controlli preliminari.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- **se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

2. OPERAZIONI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (presso vari Enti in riferimento alla pratica);
- verifica dello stato dei luoghi con sopralluoghi;
- rilievi degli immobili;
- stima degli immobili.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare l'incarico si possono così riassumere:

- ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Chieti (CH) al fine di esaminare gli identificativi catastali dei beni pignorati tramite visure, estratti di mappa, elaborati planimetrici, elenchi subalterni e schede planimetriche;
- ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti (CH) al fine di verificare l'esatta provenienza dei beni, la sussistenza di formalità e per reperire gli atti di compravendita;
- accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lanciano (CH) al fine di verificare eventuali contratti e vincoli locativi;
- indagini presso il Comune di Atesa (CH) per reperire copie delle pratiche edilizie in atti relative agli immobili interessati e per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni;
- indagini presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) Sangro-Aventino di Santa Maria Imbaro (CH) per reperire copie delle pratiche edilizie inerenti gli immobili interessati;
- indagini presso la sede dell'Amministrazione condominiale "*****" per reperire i bilanci finanziari ed accertare l'esistenza di oneri condominiali gravanti sui beni interessati.



I sopralluoghi sugli immobili oggetto di pignoramento, con l'assistenza del Funzionario ***** dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano in qualità di Custode nominato e del geom. ***** di Lanciano in qualità di ausiliario del CTU sono stati svolti in Atesa (CH) nelle seguenti date:

- 1° sopralluogo in data 09/05/2022;
- 2° sopralluogo in data 26/08/2022;
- 3° sopralluogo in data 29/08/2022.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTE AI QUESITI

3.0 QUESITO PRELIMINARE

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3.0.1 CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ART.567 II C.P.C)

La documentazione allegata agli atti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, risulta idonea e completa per i beni pignorati.

I Creditori procedenti hanno optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia redatta in data 29/11/2021 e della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Castelvetro, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, redatta in data 02/02/2021. Le suddette certificazioni ricostruiscono i passaggi di proprietà e relativi titoli per gli immobili pignorati per un periodo antecedente di vent'anni la data di trascrizione del pignoramento e sono in essa correttamente riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili.

Il Creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto l'esecutato è una Società a Responsabilità Limitata.

3.1 QUESITO 1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

3.1.1 INQUADRAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ricompresi tutti all'interno di un importante Complesso edilizio, realizzato tra gli anni 2010-2016, a seguito di una vasta operazione di trasformazione urbana ed edilizia riguardante l'area di Piazza Garibaldi e porzione dell'area occupata dalla Villa comunale lungo Viale della Rimembranza, nel pieno centro storico di Atessa. Senza entrare nel merito della lunga e complessa vicenda che ha portato all'attuazione del "Programma" edilizio (denominato "Contratto di Quartiere II") di iniziativa pubblica ma con il coinvolgimento di imprenditori privati, è possibile dire che questo ha sostanzialmente previsto, in osservanza alla vigente Variante urbanistica del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (PRPE), l'alienazione di immobili pubblici, opportunamente sdemanializzati, a favore di un soggetto privato (selezionato con Bando di gara), a fronte della cessione al Comune di Atessa di porzioni di superfici del fabbricato da costruire e del parcheggio. Il progetto esecutivo è denominato: *"Vendita di immobili di proprietà comunale in attuazione della variante di PRPE – Piazza Garibaldi"*.

Aggiudicatrice dell'appalto è risultata la ditta "*****" con sede a ***** (**) in via ***** , codice fiscale: ***** (contratto di appalto rep. n.4 del 24/05/2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lanciano (CH) il 10/06/2010 al n.91 Serie IV).

L'intervento edilizio è consistito, quindi, nella costruzione di un grande parcheggio interrato a due livelli (al di sotto del fabbricato e della pubblica piazza Garibaldi) e di annesso edificio polifunzionale pluripiano che si sviluppa lungo Viale della Rimembranza.

La superficie complessiva dell'area oggetto dell'intervento è di circa mq.4.460 (area delle particelle n.4820 e n.1302).



Ortofoto tratta da Google Maps con ubicazione del complesso edilizio interessato.

La suddetta operazione si è perfezionata attraverso lo strumento contrattuale della Permuta di "cosa presente contro cosa futura" che ha stabilito, oltre al resto, il trasferimento alla ditta aggiudicataria dei diritti di superficie nel sottosuolo di piazza Garibaldi (corrispondente ai parcheggi interrati) e i diritti di piena proprietà sulle restanti



aree oggetto d'intervento, a fronte della cessione al Comune del parcheggio a piano primo interrato realizzato dalla ditta medesima nel sottosuolo delle aree oggetto d'intervento, nonché della sala polifunzionale da n.480 posti a sedere, del portico e delle aree di accesso alla villa comunale.

In generale, il complesso edilizio, formato da n.7 livelli, risulta così composto:

- due livelli interrati di parcheggi (sotto la Piazza Garibaldi e del fabbricato polifunzionale), di cui un piano 2° interrato destinato a box privati e un piano 1° interrato contenenti posti auto pubblici, con accessi carrabili da via S. Spirito;
- un piano terra destinato a locali commerciali privati con antistante porticato ad uso pubblico che costeggia Viale della Rimembranza;
- un piano primo destinato a unità abitative ed uffici;
- i piani secondo e terzo sottotetto destinati ad unità abitative private;
- un piano quarto destinato a locale commerciale privato (ristorante) con annessa ampia terrazza panoramica e con affaccio su piazza Garibaldi.

Sono presenti n.4 vani scala (scale "B"- "C"- "D"- "E") con ascensori di servizio che permettono i collegamenti verticali tra i piani dell'edificio (del corpo residenziale) e un vano scala (scala "A") con ascensore pubblici che collegano il piano terra con i parcheggi dei piani interrati.

Nella testata del fabbricato, a confine con la piazza, trovasi una sala polivalente oggi di proprietà comunale a doppia altezza (secondo e terzo livello) che ospita n.480 posti a sedere. L'edificio assolve anche la funzione di via d'accesso alla villa comunale sovrastante per mezzo dell'ampia gradinata urbana e ascensore pubblici presente tra i due diversi corpi del fabbricato.

Dal punto di vista strutturale, la costruzione è realizzata, per la parte lungo viale della Rimembranza, con strutture a telaio portante in cemento armato invece, per la parte di fabbricato contenente la sala polivalente e il parcheggio ipogeo sotto la piazza, con strutture a sistemi prefabbricati. Lungo tutto il perimetro del parcheggio interrato sotto piazza Garibaldi e dal lato del terrapieno verso la villa comunale, sono state realizzate paratie con pali di contenimento in cemento armato.

Le finiture esterne del fabbricato sono in mattoni a faccia vista per il corpo più basso residenziale mentre il corpo più imponente, contenente la sala polifunzionale, è caratterizzato da rivestimenti ceramici.

La costruzione del complesso risulta stata collaudata con un primo Certificato di Collaudo "parziale" del 15/12/2011 e con Certificato di Collaudo "finale" in data 19/12/2017.
Il "Complesso Vittoria", così denominato, risulta costituito in Condominio.



Vedute di Piazza Garibaldi con allo sfondo, di fianco la Chiesa di San Rocco (Madonna del Carmine), l'edificio interessato di più recente costruzione.



Vedute del complesso edilizio da Piazza Garibaldi e da Viale della Rimembranza.



Vedute del fabbricato da Viale della Rimembranza e degli accessi ai parcheggi interrati da via Santo Spirito.

Con **Atto notarile pubblico di Scissione di Società** a rogito Notaio Sannino Mariano di Isernia (IS) del 29/08/2017 Rep. n. 31222/12031 trascritto a Chieti in data 26/09/2017 ai nn.16049/11809, **tutti gli immobili e relativi diritti appartenenti alla Società costruttrice** "*****", **facenti parte di tale complesso edilizio, sono stati trasferiti a favore della Ditta esecutata.**

3.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In Catasto Terreni, l'area interessata è divisa in due particelle del Foglio di mappa n.67 del Comune di Atesa (CH): l'area di Piazza Garibaldi è individuata con la particella n.4820 mentre l'area occupata dal fabbricato polifunzionale è individuata con la particella n.1302 **(Vedasi allegato 1).**



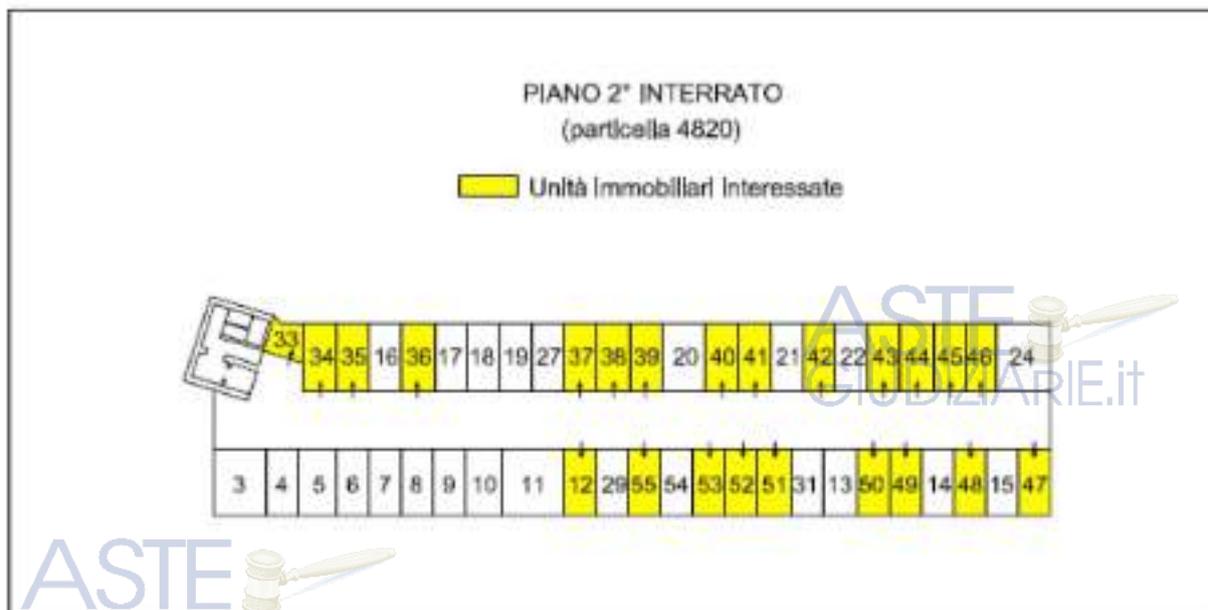
Stralcio del Foglio di Mappa 67 del Comune di Atesa

Per meglio comprendere ed individuare all'interno del complesso edilizio le unità immobiliari pignorate in oggetto, di seguito si riportano degli schemi (tratti dall'ultimo elaborato planimetrico catastale), con l'ubicazione dei subalterni interessati (evidenziati in giallo) ed anche di quelli che sono stati "soppressi" da parte del CTU (evidenziati in rosso),

di cui si parlerà in seguito. Tutte le altre unità immobiliari sono state oggetto di "vendita" da parte della ditta costruttrice o successivamente dalla ditta esecutata (ereditaria dei beni) a favore di privati o ceduti, come da contratto, al Comune di Atesa (Vedasi allegati 2-3). L'unità immobiliare adibita a "parcheggio pubblico" ubicata a piano 1° interrato (part.lla 1302 sub.40), rientrante tra i beni pignorati, ai fini della presente perizia non sarà presa in considerazione, come si dirà in seguito.



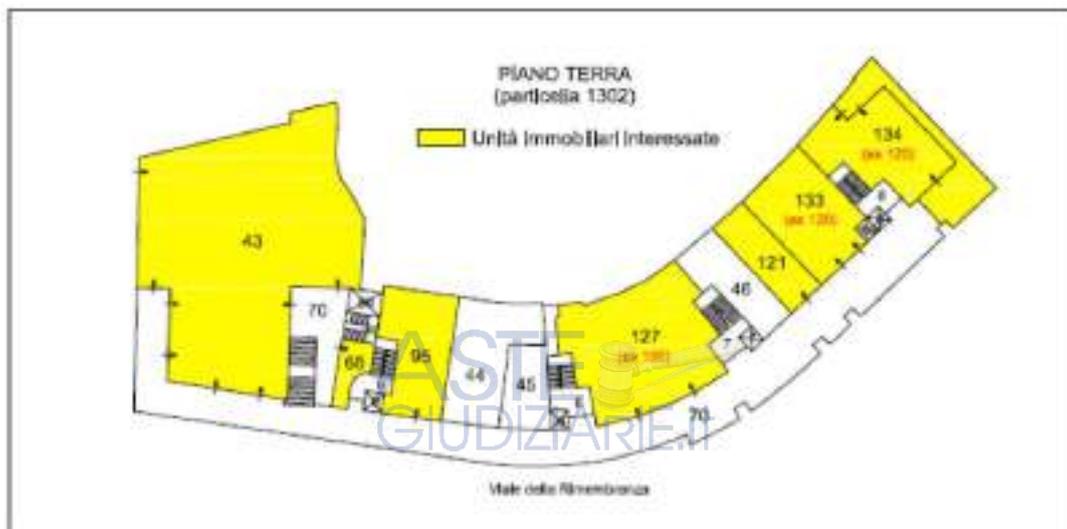
Particella 1302: N.15 box-garages e N.3 locali tecnici-ripostiglio a piano 2° interrato



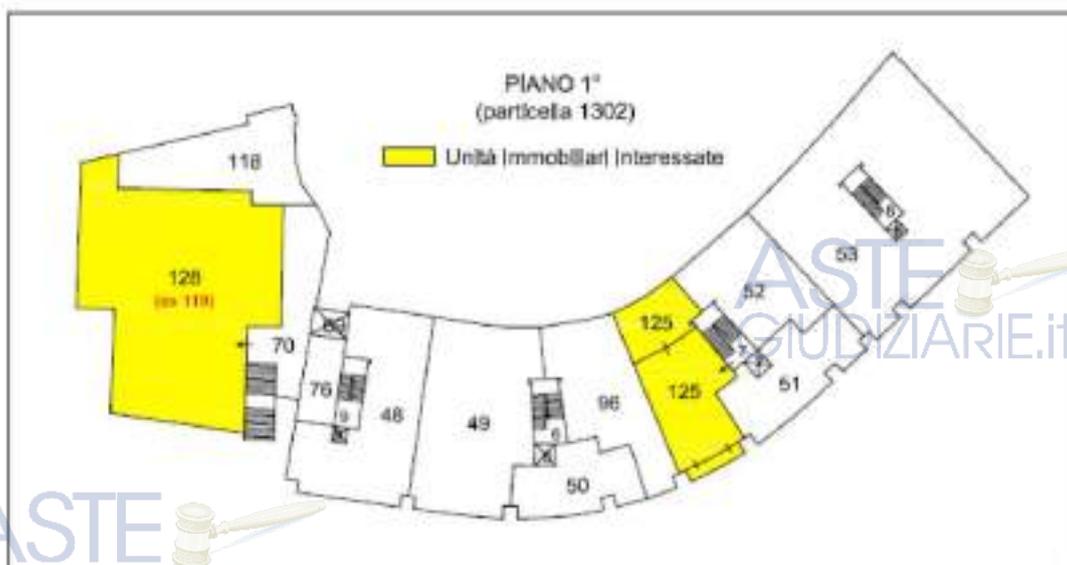
Particella 4820: N.22 box-garages e N.1 ripostiglio a piano 2° interrato



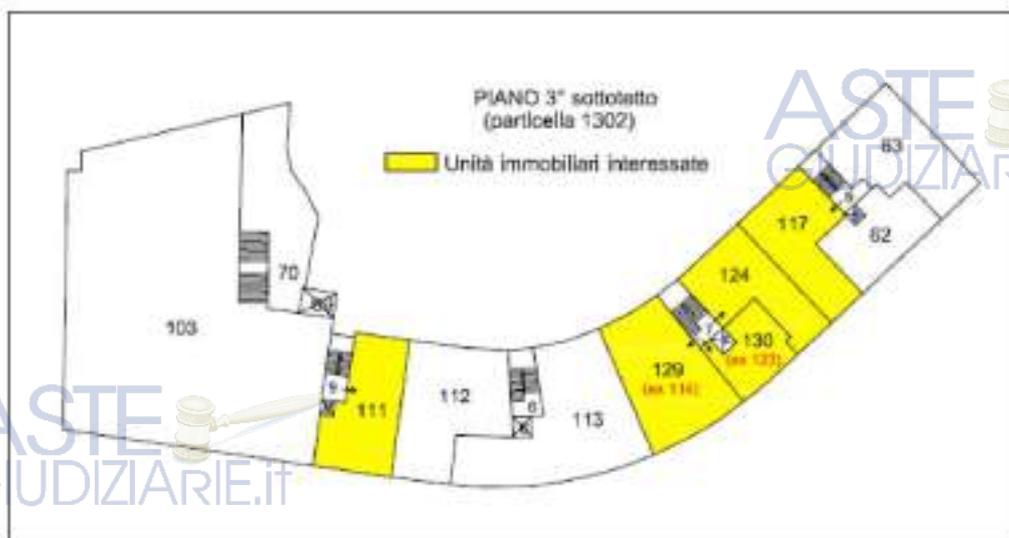
Particella 1302: N.2 magazzini e N.1 ripostiglio a piano 1° interrato



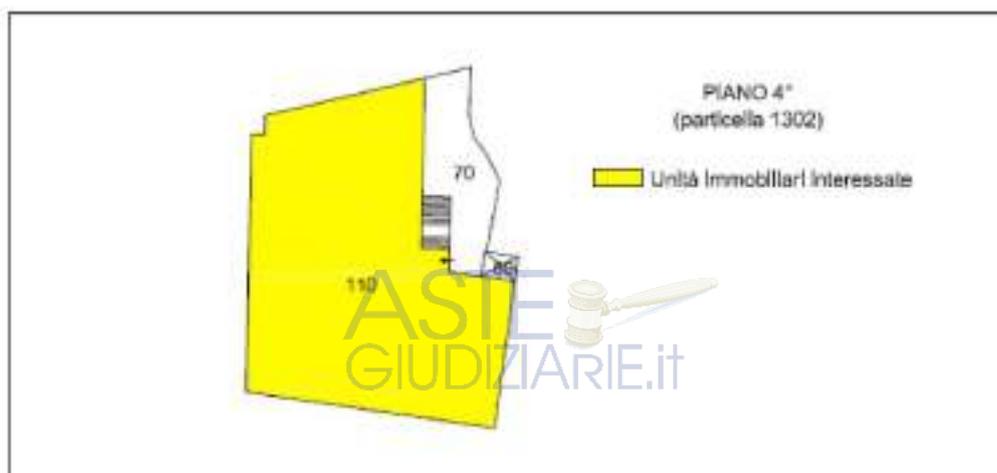
Particella 1302: N.6 locali commerciali e N.1 unità in corso di costruzione a piano Terra



Particella 1302: N.1 unità in corso di costruzione e N.1 ufficio-studio privato a piano 1°



Particella 1302: N.3 abitazioni e N.2 unità in corso di costruzione a piano 3°



Particella 1302: N.1 locale commerciale a piano 4°

3.1.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO COMPRESIVI DEI DATI CATASTALI E DEI CONFINI

Di seguito, si riporta l'elenco di tutti gli immobili oggetto di pignoramento con i relativi dati catastali e confini (Vedasi allegato 4):

A) Unità immobiliari ubicate nel Fabbricato di Viale della Rimembranza n.1, con diritti di Plena Proprietà per la quota di 1/1 (particella n.1302):

- 1) **Locale contatori** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub. 20**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq., superficie totale 7 mq., rendita € 13,01.
Confini: corridoio comune, vano scala comune, proprietà ***** , ascensore comune;
- 2) **Ripostiglio** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.21**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., superficie totale 6 mq., rendita € 10,85.
Confini: gradinata comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, vano scala comune.
- 3) **Locale tecnico** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.22**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq., superficie totale 14 mq., rendita € 28,20.
Confini: corridoio comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 4) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.27**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie totale 23 mq., rendita € 77,26.
Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà ***** e disimpegno comune.
- 5) **Magazzino** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.39**, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 245 mq., superficie totale 253 mq., rendita € 620,01.
Confini: disimpegno e vano scala comuni, terrapieno a due lati, proprietà stessa ditta.
- (*) **Parcheggio pubblico** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.40**, piano S1, categoria D/8, rendita € 8.878,00.

(*) Tale unità immobiliare (Vedasi allegato 13), costituita da posti auto coperti gratuiti con sosta a disco orario e accessibili al pubblico, sebbene intestata catastalmente alla ditta esecutata e compresa nei beni pignorati, di fatto risulta nella titolarità e disponibilità del Comune di Atesa, come risulta pattuito dalle Parti con "Contratto di Permuta" stipulato tra il Comune di Atesa e l'impresa *** in data 24/05/2010 repertorio n.403, trascritto in data 25/06/2010 ai nn. 12100/8105 e successivo "Atto di Rettifica e Integrativo"**

del 02/11/2010 repertorio n.427, trascritto in data 08/11/2010 ai nn. 21065/14072 (Vedasi allegati 23-24).

Tale immobile non verrà preso in considerazione e valutato nella presente perizia di stima in quanto, dopo le verifiche svolte, si ritiene NON ALIENABILE nei confronti di possibili aggiudicatari che andrebbero incontro a sicuri contenziosi con il Comune di Atesa.

- 6) **Ripostiglio** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.42**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., superficie totale 7 mq., rendita € 10,85.

Confini: gradinata comune, locale tecnico comune, corsia parcheggio pubblico, ascensore comune.

- 7) **Locale commerciale** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.43**, piano terra, categoria D/8, rendita € 6.624,00.

Confini: portico comune, gradinata comune, proprietà ***** , strada comunale.

- 8) **Locale commerciale** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.68**, piano terra, categoria C/1, classe 2, consistenza 17 mq., superficie totale 22 mq., rendita € 180,86.

Confini: gradinata comune, porticato comune, vani scala comuni a due lati.

- (*) **F.67 particella 1302 sub.77 (Vedasi allegato 12).**

(*) Tale unità immobiliare è stata oggetto di "variazione catastale" (divisione) operata dal sottoscritto in quanto trattasi di n.2 box distinti e indipendenti. Con Pratica docfa prot. n. CH0073299 del 27/09/2022 tale subalterno è stato SOPPRESSO e costituiti i nuovi subalterni 131 e 132 (Vedasi allegato 8).

- 9) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.79**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq., superficie totale 18 mq., rendita € 59,70.

Confini: corsia comune, proprietà ***** e ***** , vasca antincendio comune, proprietà ***** e *****.

- 10) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.80**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie totale 35 mq., rendita € 119,40.



Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, vano scala comune.

- 11) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.83**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie totale 22 mq., rendita €.73,75.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà ***** ,

- 12) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.84**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie totale 23 mq., rendita €.77,26.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.

- 13) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.85**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.

- 14) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.86**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.

- 15) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.87**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.

- 16) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.89**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.66,73.

Confini: corsia comune, proprietà ***** , ***** e ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.

- 17) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.90**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie totale 21 mq., rendita €.70,24.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà ***** , ***** e ***** .

- 18) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.91**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 19) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.92**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.73,75.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 20) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.93**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie totale 22 mq., rendita €.73,75.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 21) **Magazzino** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.94**, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 175 mq., superficie totale 183 mq., rendita €.442,86.
Confini: area di manovra comune, proprietà stessa ditta a due lati, terrapieno.
- 22) **Locale commerciale** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.95**, piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq., superficie totale 109 mq., rendita €.1.962,54.
Confini: porticato comune, proprietà ***** , particella 4758, vani scala e ascensori comuni.
- (*) **F.67 particella 1302 sub.100** **(Vedasi allegato 12).**
(*) Tale unità immobiliare è stata oggetto di "variazione catastale" (cambio di destinazione d'uso da Negozio a Unità in corso di costruzione) operata dal sottoscritto in quanto trattasi di immobile non ancora ultimato. Con Pratica docfa prot. n. CH0073293 del 27/09/2022 tale subalterno è stato SOPPRESSO e costituito il nuovo subalterno 127 (Vedasi allegato 5).
- 23) **Locale commerciale** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.110**, piano 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 220 mq., superficie totale 300 mq., rendita €.2.340,58.
Confini: porticato e gradinata comuni, affaccio su piazza Garibaldi, affaccio su viale della Rimembranza.

24) **Appartamento** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.111**, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 90 mq., rendita €.309,87.
Confini: vano scala e ascensore comuni, affaccio su viale della Rimembranza, proprietà ***** , affaccio su villa comunale.

(*) **F.67 particella 1302 sub.114** [\(Vedasi allegato 12\).](#)

() Tale unità immobiliare è stata oggetto di “variazione catastale” (cambio di destinazione d’uso da Abitazione a Unità in corso di costruzione) operata dal sottoscritto in quanto trattasi di immobile non ancora ultimato. Con Pratica docfa prot. n. CH0073294 del 27/09/2022 tale subalterno è stato SOPPRESSO e costituito il nuovo subalterno 129 (Vedasi allegato 7).*

25) **Appartamento** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.117**, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 80 mq., rendita €.348,61.

Confini: vano scala comune e proprietà ***** , affaccio su villa comunale, proprietà stessa ditta, affaccio su viale della Rimembranza.

(*) **F.67 particella 1302 sub.119** [\(Vedasi allegato 12\).](#)

() Tale unità immobiliare è stata oggetto di “variazione catastale” (cambio di destinazione d’uso da Ufficio a Unità in corso di costruzione) operata dal sottoscritto in quanto trattasi di immobile non ancora ultimato. Con Pratica docfa prot. n. CH0073295 del 27/09/2022 tale subalterno è stato SOPPRESSO e costituito il nuovo subalterno 128 (Vedasi allegato 6).*

(*) **F.67 particella 1302 sub.120** [\(Vedasi allegato 12\).](#)

() Tale unità immobiliare è stata oggetto di “variazione catastale” (divisione) operata dal sottoscritto in quanto trattasi di n.2 locali commerciali distinti e indipendenti di cui uno concesso in locazione. Con Pratica docfa prot. n. CH0073308 del 27/09/2022 tale subalterno è stato SOPPRESSO e costituiti i due nuovi subalterni 133 e 134 (Vedasi allegato 9).*

26) **Locale commerciale** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.121**, piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq., superficie totale 61 mq., rendita €.1.099,02.

Confini: porticato comune, proprietà stessa ditta, particella 4758, proprietà ***** .

(*) **F.67** particella **1302 sub.123** (Vedasi allegato 12).

(*) Tale unità immobiliare è stata oggetto di "variazione catastale" (cambio di destinazione d'uso da Abitazione a Unità in corso di costruzione) operata dal sottoscritto in quanto trattasi di immobile non ancora ultimato. Con Pratica docfa prot. n. CH0073294 del 27/09/2022 tale subalterno è stato **SOPPRESSO** e costituito il nuovo subalterno **130** (Vedasi allegato 7).

27) **Appartamento** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67** particella **1302 sub.124**, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 86 mq., rendita €.348,61.

Confini: vano scala comune e proprietà stessa ditta e affaccio su viale della Rimembranza, proprietà stessa ditta, affaccio su villa comunale.

28) **Ufficio/studio privato** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67** particella **1302 sub.125**, piano 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale 112 mq., rendita €.1.200,76.

Confini: vano scala comune e proprietà ***** e ***** , affaccio su villa comunale, proprietà ***** e ***** , affaccio su viale della Rimembranza.

29) **Unità in corso di costruzione** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67** particella **1302 sub.127 (ex sub.100)**, piano terra, categoria F/3.

Confini: porticato comune, vano scala comune, particella 4758, vano scala comune.

30) **Unità in corso di costruzione** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67** particella **1302 sub.128 (ex sub.119)**, piano 1, categoria F/3.

Confini: gradinata comune, proprietà comune di Atesa, porticato comune a due lati.

31) **Unità in corso di costruzione** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67** particella **1302 sub.129 (ex sub.114)**, piano 3, categoria F/3.

Confini: vano scala comune e proprietà stessa ditta, affaccio su villa comunale, proprietà ***** e ***** , affaccio su viale della Rimembranza.

32) **Unità in corso di costruzione** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67** particella **1302 sub.130 (ex sub.123)**, piano 3, categoria F/3.

Confini: vano scala e ascensore comuni, proprietà stessa ditta, affaccio su viale della Rimembranza, proprietà stessa ditta.

- 33) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.131 (ex sub.77)**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.

- 34) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.132 (ex sub.77)**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie totale 22 mq., rendita €.70,24.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****.

- 35) **Locale commerciale** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.133 (ex sub.120)**, piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 114 mq., superficie totale 130 mq., rendita €.2.237,29.

Confini: porticato comune, vano scala e ascensore comuni, particella 4758, proprietà stessa ditta.

- 36) **Locale commerciale** sito in Atesa (CH), Viale della Rimembranza n.1, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 1302 sub.134 (ex sub.120)**, piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq., superficie totale 117 mq., rendita €.1.962,54.

Confini: Viale della Rimembranza, strada comunale, particella 4758, vano scala e porticato comuni.

B) Unità Immobiliari ubicate nel parcheggio interrato sotto Piazza Garibaldi, con diritti di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1 (la proprietà dell'area appartiene al Comune di Atesa) (Particella n.4820):

- 37) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.12**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà *****



- 38) **Locale di deposito** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.33**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq., superficie totale 12 mq., rendita €.21,69.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, vano scala comune.
- 39) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.34**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 40) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.35**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, propr. stessa ditta.
- 41) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.36**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà ***** e ***** , terrapieno, proprietà *****.
- 42) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.37**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà ***** , ***** e *****.
- 43) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.38**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 44) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.39**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 45) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.40**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.



Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****.

46) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.41**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, propr. stessa ditta.

47) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.42**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà *****.

48) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.43**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****.

49) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.44**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.

50) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.45**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.

51) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.46**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.

52) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.47**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.

Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.



- 53) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.48**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà *****
- 54) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.49**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****
- 55) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.50**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, propr. stessa ditta.
- 56) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.51**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****
- 57) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.52**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 58) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.53**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà ***** e ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
- 59) **Box-garage** sito in Atesa (CH), Piazza Giuseppe Garibaldi snc, riportato in Catasto Fabbricati al **F.67 particella 4820 sub.55**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €.63,21.
Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà ***** e *****



3.1.4 FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Per la formazione dei lotti per la vendita, il sottoscritto ritiene non opportuno, in linea generale, accorpate più unità immobiliari (tutte censite al Catasto Fabbricati) ma procedere alla vendita singola dei beni in quanto tutti dotati di autonomia funzionale, commerciale e reddituale e più facilmente collocabili sul mercato da parte della procedura esecutiva. Fanno eccezione, però, i seguenti Lotti:

- LOTTO N.5: trattasi del Locale commerciale a piano terra adibito a supermercato (F.67 part.IIa 1302 sub.43) collegato verticalmente con montacarichi al sottostante Magazzino a piano 1° interrato ad uso della stessa attività (sottonegozio) (F.67 part.IIa 1302 sub.39). Tali due unità risultano attualmente concesse in locazione alla società ***** con regolare contratto registrato;
- LOTTO N.23: trattasi dell'Abitazione a piano 3° sottotetto (F.67 part.IIa 1302 sub.117) con assegnato Box-garage pertinenziale a piano 2° interrato (F.67 part.IIa 4820 sub.46). Tali due unità risultano attualmente concesse in locazione al sig. ***** con regolare contratto registrato;
- LOTTO N.25: trattasi dell'Abitazione a piano 3° sottotetto (F.67 part.IIa 1302 sub.124) con assegnato Box-garage pertinenziale a piano 2° interrato (F.67 part.IIa 1302 sub.83). Tali due unità risultano attualmente detenute dal sig. ***** senza titolo valido, in base a contratto preliminare di vendita;
- LOTTO N.26: trattasi dell'Appartamento ad uso "studio medico" a piano 1° (F.67 part.IIa 1302 sub.125) con assegnato Box-garage pertinenziale a piano 2° interrato (F.67 part.IIa 4820 sub.48). Tali due unità risultano attualmente concesse in locazione alla sig.ra ***** con regolare contratto registrato;
- LOTTO N.36: trattasi di un Box-garage a piano 2° interrato (F.67 part.IIa 4820 sub.34) collegato con una porta interna di passaggio all'adiacente vano ad uso Deposito (F.67 part.IIa 4820 sub.33).

Di seguito si riportano i N.54 Lotti formati per la vendita:

LOTTO 1	Comune di Atessa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE CONTATORI ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 20 , piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq., sup. totale 7 mq., rendita €. 13,01. Confini: corridoio comune, vano scala comune, proprietà *****, ascensore comune.
----------------	--



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

LOTTO 2	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di RIPOSTIGLIO ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 21, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., superficie totale 6 mq., rendita € 10,85. Confini: gradinata comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, vano scala comune.
LOTTO 3	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE TECNICO ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 22, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq., superficie totale 14 mq., rendita € 28,20. Confini: corridoio comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 4	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 27, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie totale 23 mq., rendita € 77,26. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà ***** e disimpegno comune.
LOTTO 5	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE COMMERCIALE AD USO SUPERMERCATO ubicato a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 43, piano T, categoria D/8, rendita € 6.624,00. Confini: portico e gradinata comune, proprietà ***** , strada comunale. Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di MAGAZZINO pertinenziale ubicato a piano 1° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 39, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 245 mq., sup. totale 253 mq., rendita € 620,01. Confini: disimp. e vano scala comuni, terrapieno a due lati, propr. stessa ditta.
LOTTO 6	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di RIPOSTIGLIO ubicato a piano 1° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 42, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq., superficie totale 7 mq., rendita € 10,85. Confini: gradinata comune, locale tecnico comune, corsia parcheggio pubblico, ascensore comune.
LOTTO 7	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE COMMERCIALE ubicato a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 68, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 17 mq., superficie totale 22 mq., rendita € 180,86. Confini: gradinata comune, porticato comune, vani scala comuni a due lati.
LOTTO 8	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 79, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq., superficie totale 18 mq., rendita € 59,70. Confini: corsia comune, proprietà ***** e ***** , vasca antincendio comune, proprietà ***** e ***** .



ARCHITETTO Domenico MAFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomafisi@gmail.com Pec: domenico.mafisi@archiworldpec.it

LOTTO 9	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 80 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq., superficie totale 35 mq., rendita € 119,40. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, vano scala comune.
LOTTO 10	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 84 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie totale 23 mq., rendita € 77,26. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 11	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 85 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 12	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 86 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 13	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 87 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, propr. stessa ditta.
LOTTO 14	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 89 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 66,73. Confini: corsia comune, proprietà ***** , ***** e ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 15	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 90 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie totale 21 mq., rendita € 70,24. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà ***** e *****
LOTTO 16	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 91 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 17	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 92 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 73,75. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 18	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 93 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie totale 22 mq., rendita € 73,75. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 19	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di MAGAZZINO ubicato a piano 1° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 94 , piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 175 mq., superficie totale 183 mq., rendita € 442,86. Confini: area di manovra comune, proprietà stessa ditta a due lati, terrapieno.
LOTTO 20	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE COMMERCIALE ubicato a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 95 , piano Terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq., sup. totale 109 mq., rendita € 1.962,54. Confini: porticato comune, proprietà ***** , particella 4758, vani scala e ascensori comuni.
LOTTO 21	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE COMMERCIALE AD USO RISTORANTE ubicato a piano 4° del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 110 , piano 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 220 mq., superficie totale 300 mq., rendita € 2.340,58. Confini: porticato e gradinata comuni, affaccio su piazza Garibaldi, affaccio su viale della Rimembranza.
LOTTO 22	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di APPARTAMENTO USO ABITAZIONE ubicato a piano 3° sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 111 , piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 90 mq., rendita € 309,87. Confini: vano scala e ascensore comuni, affaccio su viale della Rimembranza, proprietà ***** , affaccio su villa comunale.
LOTTO 23	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di APPARTAMENTO USO ABITAZIONE ubicato a piano 3° sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 117 , piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 80 mq., rendita € 348,61. Confini: vano scala comune e proprietà ***** , affaccio su villa comunale, proprietà stessa ditta, affaccio su viale della Rimembranza. Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria (la proprietà dell'area appartiene al comune di Atesa) di BOX-GARAGE pertinenziale ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 46 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

LOTTO 24	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE COMMERCIALE ubicato a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 121 , piano Terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 56 mq., superficie totale 61 mq., rendita € 1.099,02. Confini: porticato comune, proprietà stessa ditta, particella 4758, proprietà *****
LOTTO 25	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di APPARTAMENTO USO ABITAZIONE ubicato a piano 3° sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 124 , piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 86 mq., rendita € 348,61. Confini: vano scala comune e proprietà stessa ditta e affaccio su viale della Rimembranza, proprietà stessa ditta, affaccio su villa comunale. Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE pertinenziale ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 83 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie totale 22 mq., rendita € 73,75. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****
LOTTO 26	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di UFFICIO AD USO STUDIO MEDICO ubicato a piano 1° del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 125 , piano 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, sup. totale 112 mq., rendita € 1.200,76. Confini: vano scala comune e proprietà ***** e ***** affaccio su villa comunale, proprietà ***** e ***** affaccio su viale della Rimembranza; Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria (la proprietà dell'area appartiene al comune di Atesa) di BOX-GARAGE pertinenziale ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, par.IIa n.4820, sub. 48 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** *****
LOTTO 27	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE AD USO COMMERCIALE ubicato a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 127 (ex sub. 100) , piano Terra, cat. F/3. Confini: porticato comune, vano scala comune, part.IIa 4758, vano scala comune.
LOTTO 28	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE AD USO UFFICIO ubicato a piano 1° del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 128 (ex sub. 119) , piano 1, categoria F/3. Confini: gradinata comune, propr. comune di Atesa, porticato comune a due lati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 29	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONE ubicato a piano 3° sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 129 (ex sub. 114), piano 3, categoria F/3. Confini: vano scala comune e proprietà stessa ditta, affaccio su villa comunale, proprietà ***** e ***** , affaccio su viale della Rimembranza.
LOTTO 30	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONE ubicato a piano 3° sottotetto del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 130 (ex sub. 123), piano 3, categoria F/3. Confini: vano scala e ascensore comuni, proprietà stessa ditta, affaccio su viale della Rimembranza, proprietà stessa ditta.
LOTTO 31	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 131 (ex sub. 77), piano S2, categoria C/6, classe 2, cons. 18 mq., sup. totale 19 mq., rendita €. 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 32	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 132 (ex sub. 77), piano S2, categoria C/6, classe 2, consist. 20 mq., sup. totale 22 mq., rendita €. 70,24. Confini: corsia comune, propr. stessa ditta, terrapieno, proprietà *****.
LOTTO 33	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE COMMERCIALE ubicato a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 133 (ex sub. 120), piano Terra, cat. C/1, classe 6, consist. 114 mq., sup. totale 130 mq., rendita €. 2.237,29. Confini: porticato comune, vano scala e ascensore comuni, particella 4758, proprietà stessa ditta.
LOTTO 34	Comune di Atesa (CH), Viale della Rimembranza, 1: Intera piena proprietà di LOCALE COMMERCIALE ubicato a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Complesso Vittoria". Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.1302, sub. 134 (ex sub. 120), piano Terra, cat. C/1, classe 6, consist. 100 mq., sup. totale 117 mq., rendita €. 1.962,54. Confini: Viale della Rimembranza, strada comunale, particella 4758, vano scala e porticato comuni.
LOTTO 35	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 12, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita €. 63,21. Confini: corsia comune, propr. ***** , terrapieno, propr. *****.



LOTTO 36	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria (la proprietà dell'area appartiene al comune di Atesa) di LOCALE DI DEPOSITO ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 33, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq., superficie totale 12 mq., rendita € 21,69. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, vano scala comune. Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 34, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 37	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 35, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 38	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 36, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** e ***** , terrapieno, proprietà *****.
LOTTO 39	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 37, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà ***** , ***** e *****.
LOTTO 40	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 38, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 41	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 39, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 42	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 40, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****.



LOTTO 43	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 41 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 44	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 42 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà *****
LOTTO 45	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 43 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****
LOTTO 46	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 44 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 47	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 45 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 48	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 47 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà ***** , terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 49	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 49 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà *****
LOTTO 50	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 50 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, propr. ***** , terrapieno, propr. stessa ditta.



LOTTO 51	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 51 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, propr. stessa ditta, terrapieno, proprietà
LOTTO 52	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, par.IIa n.4820, sub. 52 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà stessa ditta, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 53	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 53 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà e, terrapieno, proprietà stessa ditta.
LOTTO 54	Comune di Atesa (CH), Piazza Garibaldi snc: Intera proprietà superficaria di BOX-GARAGE ubicato a piano 2° interrato del parcheggio sotto Piazza Garibaldi. Dati catastali: Foglio 67, part.IIa n.4820, sub. 55 , piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita € 63,21. Confini: corsia comune, proprietà, terrapieno, proprietà e

3.2 QUESITO 2

Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3.2.1. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

A seguito dei sopralluoghi e rilievi effettuati, di seguito si descrivono tutti i beni pignorati in oggetto, raggruppati in gruppi omogenei aventi le stesse caratteristiche costruttive, qualitative e di finitura (Vedasi foto allegato 14):

- i N.5 piccoli vani accessori (**part.IIa 1302 subb.20-22-21-42 e part.IIa 4820 sub.33, censiti alla categoria C/2**), ubicati a piano 2° interrato (tranne il sub.42 che si trova al 1° interrato) e con accessi dai disimpegni comuni, sono destinati, in ordine, a locale contatori, locale tecnico e n.3 ripostigli. Si presentano senza alcuna finitura interna, il piano di calpestio è in massetto di cemento e le pareti e i soffitti sono al grezzo (tranne il sub.33 che ha il pavimento in gres). Sono dotati di porte d'accesso in lamiera di ferro e sono prive di aperture finestrate. Hanno una superficie utile rispettivamente di mq.6,

mq.13, mq.5, mq.5 e mq.10 e un'altezza interna di m.2.73 (subb.20-22-21 e 33), mentre il sub.42 ha un'altezza utile di m.4.20;

- i n.37 Box-garage (**part.IIa 1302 subb.27-79-80-83-84-85-86-87-89-90-91-92-93-131-132 e part.IIa 4820 subb.12-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-55, censiti alla categoria C/6**), sono tutti ubicati a piano 2° interrato e sono accessibili dalla corsia centrale comune attraverso la rampa carrabile da via Santo Spirito. Sono dotati di pavimento con piastrelle di gres mentre sia le pareti che i soffitti sono al grezzo (senza intonaco e tinteggiatura). Sono dotati, inoltre, di portoni sezionali d'accesso in lamiera di acciaio verniciato a comando elettrico e con scorrimento a soffitto, di impianto elettrico, di predisposizione per prese d'acqua e, solo per i box rivolti verso viale della Rimembranza, di prese d'aria canalizzate per l'aerazione naturale di tipo schunt. I sub. della part.IIa 1302 hanno una superficie utile variabile da mq.17 a mq.22 (fa eccezione solo il sub.80 di mq.35) mentre tutti i sub. della part.IIa 4820 hanno una superficie utile di mq.18. L'altezza interna di tutti i box è di circa m.2.80;
- i N.2 Magazzini (**part.IIa 1302 subb.39 e 94, censiti alla categoria C/2**) ubicati a piano 1° interrato, sono accessibili dal disimpegno e vano scala comuni. Hanno il piano di calpestio in massetto di cemento di tipo industriale e le pareti intonacate e tinteggiate. Sono dotati di porte d'accesso in ferro tagliafuoco, di infissi di finestre in alluminio e di impianto elettrico. Il magazzino di cui al sub.39 è dotato di un elevatore montacarichi posto in comunicazione con il supermercato del piano soprastante (part.IIa 1302 sub.43) e di questo ne costituisce pertinenza. Il sub.39 ha una superficie utile di mq.245 mentre il sub.94 di mq.175. La loro altezza interna è di m.3.95;
- i N.5 Locali ad uso commerciale (**part.IIa 1302 subb.68-95-121 e subb.133-134 (ex sub.120), censiti alla categoria C/1**) sono ubicati tutti a piano terra e accessibili dal porticato pubblico che costeggia Viale della Rimembranza. Anche se di dimensioni diverse, hanno tutte le stesse caratteristiche costruttive e di finitura interne. Il locale commerciale di cui al sub.134 dispone anche di un'ampia terrazza coperta pertinenziale (porzione del portico di circa mq.80). Presentano ampie vetrine d'ingresso sul fronte con infissi in alluminio e serrande avvolgibili esterne in metallo; i pavimenti sono in gres porcellanato, i divisori interni in muratura sono intonacati e tinteggiati, i soffitti sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale, le porte interne in legno tamburate. Dispongono tutti di locali di servizio (wc) con pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Sono, inoltre, tutti dotati di impianti elettrico, idrico-sanitario e di climatizzazione. Le loro

superfici totali (catastali) sono rispettivamente di mq.22 (sub.68), di mq.109 (sub.95), di mq.61 (sub.121), di mq.130 (sub.133) di mq.117 (sub.134). Hanno altezze utili interne che variano da m.3.00 a m.3.20 fino al controsoffitto;

- L'unità immobiliare di cui alla **part.IIa 1302 sub.127 (ex sub.100)**, **censito alla categoria F/3**, è anch'esso ubicato a piano terra e accessibile dal porticato comune. Come da progetto assentito, è destinato ad uso commerciale. Allo stato attuale si presenta come un unico ambiente ancora al grezzo, non ultimato e quindi non fruibile all'uso. Anche se dotato di vetrina d'accesso con infissi in alluminio e serrande avvolgibili esterne in metallo, all'interno mancano le pareti divisorie dei servizi igienici e i pavimenti. La soffittatura è ancora al grezzo (l'intradosso del solaio è a vista) mentre le pareti d'ambito risultano intonacate. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, solo l'impianto elettrico risulta parzialmente realizzato, mentre risultano eseguite solo le predisposizioni per l'allaccio alla rete idrica e alla rete di scarico. Ha una superficie totale (catastale) di mq.236 (riferita all'ex sub.100) e un'altezza interna di m.3.54 (misurata al grezzo);
- il Locale commerciale (**part.IIa 1302 sub.43, censito alla categoria D/8**) rappresenta l'immobile di maggiori dimensioni ed è adibito a supermercato. Ubicato a piano terra, presenta più accessi sia per la clientela che di servizio dal porticato pubblico (che costeggia Viale delle Rimembranza e Piazza Garibaldi) ma anche da via Duca degli Abruzzi. L'interno è costituito da un vasto locale suddiviso in corsie da scaffalature, da un gruppo di locali accessori di servizio (wc e spogliatoi) e da un'area di disimpegno e deposito nella zona di influenza del montacarichi (attualmente non funzionante) il quale permette il collegamento con il magazzino pertinenziale posto al piano sottostante (part.IIa 1302 sub.39). Le principali caratteristiche costruttive e di finitura sono: pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto solo tinteggiato, infissi esterni (vetrine) in alluminio con serrande avvolgibili esterne in metallo, porte interne in legno tamburate, rivestimento delle pareti dei locali di servizio in piastrelle di ceramica, controsoffittatura in pannelli di fibra minerale dei vani accessori (altezza m.2.55). Il locale risulta dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto canalizzato di climatizzazione, di impianto idrico-sanitario, di impianto di allarme e video-sorveglianza. Presenta una superficie totale (catastale) di mq.600 e un'altezza utile interna di m.3.50;

- le N.3 unità immobiliari di cui alla **part.IIa 1302 sub.128 (ex sub.119) sub.129 (ex sub.114) e sub.130 (ex sub.123)**, censite alle categorie **F/3**, destinate come da progetto assentito ad ufficio (sub.128) e ad abitazioni (sub.129 e 130), attualmente risultano ancora in corso di costruzione e totalmente al grezzo. Il locale di cui al sub.128, posto al di sotto della sala polivalente comunale, è ubicato a 1° piano ed è accessibile dalla gradinata esterna e ascensore pubblici, mentre le unità immobiliari sub.129 e 130 sono ubicati a piano 3° sottotetto, accessibili dal vano scala e ascensore comuni con altre unità abitative. Ad oggi, sono presenti solo le tamponature perimetrali, le finiture esterne, i serramenti di ingresso e gli infissi delle finestre. All'interno, invece, mancano le tramezzature di ripartizione, ogni opera di finitura e completamento (massetti, intonaci, pavimenti, rivestimenti) e gli impianti tecnologici di servizio. Il sub.128 ha una superficie lorda (catastale) di mq.415 ed un'altezza interna (al grezzo e con soffitto inclinato) variabile da un minimo di m.3.30 ad un massimo di m.4.60. Il sub.129 ha una superficie lorda di circa mq.117, mentre il sub.130 di circa mq.43. Le altezze interne (misurate al grezzo) di quest'ultime variano da un minimo di circa m.1.60 ad un massimo di circa m.3.50 in corrispondenza del colmo;
- l'Ufficio ad uso studio medico, di cui alla **part.IIa 1302 sub.125 e censita alla categoria A/10**, è ubicato a piano 1° ed è accessibile dal vano scala con ascensore comuni con altre unità abitative. E' composto da un'ampia sala di ingresso-attesa, un disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni e un piccolo vano con solo lavabo. E' dotato di un'ampia terrazza rivolta a nord e di un balcone sul fronte di Viale della Rimembranza. All'interno, le tramezzature in muratura e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il pavimento e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, gli infissi delle finestre sono in alluminio a taglio termico con avvolgibili esterni in pvc, le porte interne in legno tamburate, il portoncino d'ingresso è in metallo di tipo blindato. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento sottopavimento e la predisposizione per l'impianto di condizionamento. L'appartamento ha una superficie totale (catastale) di mq.112 e un'altezza interna di m.2.73;
- i N.3 Appartamenti ad uso abitazione (**part.IIa 1302 subb.111-117-124 censiti alla categoria A/2**) sono tutti ubicati a piano 3° sottotetto e sono accessibili dai vani scala con ascensori comuni. Sono assimilabili come metratura e dotazioni interne. Sono tutti composti da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto e n.2 bagni. Sono dotati ciascuno di n.2 piccole terrazze accessibili uno dalla zona giorno, l'altro

dalla camera da letto matrimoniale. Gli ambienti interni hanno i divisori in muratura e i soffitti intonacati e tinteggiati, il pavimento e i rivestimenti delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura in gres porcellanato. Gli infissi delle finestre e dei lucernari a soffitto sono in legno a taglio termico con oscuranti interni, le porte interne in legno tamburate, i portoncini d'ingresso in metallo di tipo blindato. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, di gas-metano, di riscaldamento sottopavimento e di condizionamento dell'aria. Il sub.111 ha una superficie lorda (catastale) di mq.90 (mq.88 escluse le aree scoperte); il sub.117 di mq.80 (mq.78 escluse le aree scoperte); il sub.124 di mq.86 (mq.84 escluse le aree scoperte). Le altezze utili interne sono variabili da un minimo di m.1.50 ad un massimo di m.3.40 in corrispondenza del colmo;

- Il Locale commerciale (**part.IIa 1302 sub.110 censito alla categoria C/1**), ad uso ristorante, è ubicato al 4° piano sottotetto ed è accessibile attraverso la gradinata esterna urbana e ascensore pubblici. E' composto da un ingresso, un'ampia sala con angolo bar, una saletta più piccola, una cucina con allestimenti di tipo industriale e con annessi locali di servizio per i dipendenti, un gruppo di servizi igienici per la clientela. E' dotato di una grande terrazza scoperta panoramica e ad uso esclusivo di circa mq.550. Le principali caratteristiche costruttive e di finitura sono: pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti delle pareti dei vani di servizio e della cucina con piastrelle in gres o ceramica, intonacatura e tinteggiatura delle pareti in muratura, soffitto a falde inclinate con strutture in legno lamellare a vista, controsoffittatura dei vani accessori di servizio (altezza m.2.58), infissi delle ampie finestre in alluminio a taglio termico, porte interne in legno tamburate. Sono presenti gli impianti elettrico e di illuminazione, idrico-sanitario, gas-metano e di condizionamento a split. Ha una superficie totale (catastale) lorda di mq.300 ed altezze interne dei vani principali variabili da un minimo di m.2.94 ad un massimo di m.5.37.

Si fa presente che, ai fini del calcolo delle superfici di tutti gli immobili sopra descritti, il sottoscritto ha ritenuto di non procedere alla misurazione diretta dei singoli vani per il tempo limitato a disposizione e per i numerosi beni, ma si è limitato al riscontro e alla verifica, per ciascun immobile, delle grandezze dimensionali fondamentali, facendosi supportare dalle planimetrie catastali acquisite. Pertanto, ai fini della stima e del calcolo delle superfici commerciali, si farà riferimento alle superfici totali (già ragguagliate) riportate nelle visure catastali.

3.2.2. IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO (ART.10 D.P.R. 633/1972)

Essendo il Debitore esecutato esercente attività d'impresa, il trasferimento di ciascun immobile subisce un trattamento diverso a seconda che il bene sia a carattere "abitativo" o "strumentale". Sono considerati immobili ad "uso abitativo" i fabbricati classificati nella categoria catastale A (con esclusione dei fabbricati di tipo A/10). Sono considerati, invece, immobili "strumentali" quei beni che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e accatastati nelle categorie B, C, D, E, ed A/10. Nel caso degli immobili "abitativi", considerato che la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione della costruzione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'IVA e soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale. E' ferma la facoltà per il debitore di optare per il regime di imponibilità IVA esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento. Nel caso di immobili "strumentali", la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'IVA ma soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale. Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad IVA esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento.

Per le unità ancora in corso di costruzione, non sono in essere lavorazioni di alcun genere e le opere realizzate sono da ritenersi ultimate al 17/06/2015. Pertanto, in ragione delle eventuali applicazioni dell'IVA, sono confermate le indicazioni sopra riportate.

3.3 QUESITO 3

*Provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985".

3.3.1. EPOCA DI COSTRUZIONE

Tutti gli immobili in esame sono stati costruiti successivamente alla data 2 settembre 1967.

3.4 QUESITO 4

*Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; Evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".



3.4.1 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE ESISTENTI

Per l'accertamento dei titoli edilizi abilitativi, il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti sia all'Ufficio Tecnico del Comune di Atesa sia allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Patto Territoriale Sangro-Aventino.

Esaminata tutta la documentazione messa a disposizione, si riporta quanto segue.

La costruzione del complesso edilizio, in cui si trovano le unità immobiliari interessate, è stata realizzata in forza delle seguenti Autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Atesa alla ditta costruttrice "*****" **(Vedasi allegato 15):**

- Permesso di Costruire n. 18 del 28/04/2010 (*progetto originario*);
- Permesso di Costruire n. 5 del 28/01/2013 (*variante al P.d.C. n. 18 del 28/04/2010*);
- Permesso di Costruire n. 57 del 02/12/2015 (*recupero abitativo dei sottotetti*);
- C.I.L.A. prot. n.26429 del 05/12/2016 pratica n.128 (*ridistribuzione spazi interni a piano 1° sottostante la sala polivalente*);
- S.C.I.A. prot. n.5882 del 20/03/2019 (*variante al P.d.C. n.57 del 02/12/2015*) presentata a cura, invece, della ditta "*****".

I lavori vennero consegnati in via definitiva con Verbale di consegna del 28/06/2010.

In data 15/04/2013 venne rilasciata una prima "proroga" per l'ultimazione dei lavori fino al 28/06/2014; mentre in data 20/06/2014 venne concessa una seconda "proroga" al Permesso di Costruire originario per l'ultimazione dei lavori fino al 28/06/2015 **(Vedasi allegato 16)**.

La conclusione dei lavori relativamente alla parte "privata" (immobili assegnati in piena proprietà alla ditta costruttrice) e di cui al Permesso originario n.18 del 28/04/2010 e successive proroghe è avvenuta in data **17/06/2015**, come risulta dagli archivi comunali. Per tutti i manufatti ad uso pubblico, invece, l'ultimazione dei lavori è avvenuta ufficialmente in data 31/07/2016 come richiamato nella "Relazione sul Conto finale" del 18/11/2016 a firma del Collaudatore dell'opera.

Successivamente, venne richiesto ed ottenuto dal Comune di Atesa il rilascio del Permesso di Costruire n.57 del 02/12/2015 per l'intervento di "Recupero abitativo dei sottotetti esistenti" e la loro trasformazione d'uso da soffitte a unità residenziali con redistribuzione degli spazi interni. Si segnala che tale Permesso risulta stato rilasciato dal Comune di Atesa soltanto in data 17/11/2016 e che le variazioni catastali di tutte le unità "rese abitative" del piano sottotetto (ex soffitte) sono avvenute in data 12/01/2016 come si

evince dalle visure e relative planimetrie. Dagli archivi comunali, inoltre, non risulta presentata né la comunicazione di inizio lavori né tantomeno quella di fine lavori.

Inoltre, sono stati reperiti dal Comune di Atesa, limitatamente agli immobili in esame, tutti i relativi Certificati di Agibilità rilasciati alla ditta: "*****" **(vedasi**

allegato 17):

- Certificato di Agibilità n.21 del 21/10/2013 (F.67 part.IIa n.4820 sub.12);
- Certificato di Agibilità n.27 del 11/12/2013 (F.67 part.IIa n.1302 subb.131 ex sub.35 e sub.132 ex sub.34);
- Certificato di Agibilità n.4 del 27/03/2015 (F.67 part.IIa n.1302 sub.125 ex sub.97);
- Certificato di Agibilità n.5 del 22/06/2015 (F.67 part.IIa n.1302 subb.79-80, da sub.83 a sub.87, da sub.89 a sub.93);
- Certificato di Agibilità n.7 del 11/04/2016 (F.67 part.IIa n.4820 da sub.33 a sub.53 e 55).

Dall'indagine svolta, invece, presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Patto Territoriale Sangro-Aventino, sono state acquisite, come di seguito si riporta, un'unica pratica edilizia (a nome della ditta "*****") e i seguenti Certificati di Agibilità (tutti a nome della ditta "*****") **(Vedasi**

allegato 19):

- SCIA edilizia prot. n.10425 del 13/11/2020 Pratica 164265 (*cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio medico senza opere*) riguardante l'unità immobiliare a piano 1° di cui al F.67 particella n.1302 sub.125 **(Vedasi allegato 18).**
- Permesso di Agibilità n.130 del 26/08/2013 Pratica 14692 (F.67 part.IIa n.1302 sub.43);
- Permesso di Agibilità n.156 del 30/09/2013 Pratica 20650 (F.67 part.IIa n.1302 sub.68);
- Permesso di Agibilità n.44 del 01/04/2016 Prat. n.79945 (F.67 part.IIa n.1302 sub.95);
- Permesso di Agibilità n.169 del 16/12/2016 Prat. 94931 (F.67 part.IIa n.1302 sub.110);
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n.8423 del 15/09/2017 Pratica 108611 (F.67 part.IIa 1302 ex sub.120).

3.4.2 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Di seguito si espongono, per ciascuna unità immobiliare in esame o per raggruppamenti di beni simili, le risultanze delle verifiche tecniche svolte sulla regolarità urbanistica ed edilizia effettuate sulla base del confronto tra lo stato di fatto rilevato in sopralluogo con quanto invece assentito dai titoli edilizi sopra menzionati.



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 20
-------------------	---------------------------------------

Piano: 2° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: ripostiglio.

Destinazione urbanistica assentita: locale contatori condominiali.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Nel locale non risultano alloggiati i contatori bensì utilizzato come ripostiglio. Tale destinazione è comunque compatibile con quella assentita.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 21
-------------------	---------------------------------------

Piano: 2° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: ripostiglio.

Destinazione urbanistica assentita: ripostiglio.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Nel locale manca la parete di divisione che lo divide dal sottoscala (con altezze ridotte) appartenente ad altra proprietà.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 22
-------------------	---------------------------------------

Piano: 2° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: ripostiglio.

Destinazione urbanistica assentita: locale tecnico.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Il locale non è utilizzato quale locale tecnico bensì utilizzato come ripostiglio. Tale destinazione è comunque compatibile con quella assentita.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 27
-------------------	---------------------------------------

Piano: 2° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: box-garage.

Destinazione urbanistica assentita: box-garage.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 39
-------------------	---------------------------------------

Piano: 1° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: magazzino.

Destinazione urbanistica assentita: locale di deposito.



Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Si è riscontrata una lieve difformità dovuta alla presenza di una parete divisoria che divide il locale con un vano di disimpegno dell'area montacarichi con porta tagliafuoco e di un piccolo vano tecnico a servizio dell'elevatore. Si ritiene, tuttavia, che queste opere siano legate all'attività commerciale in essere e alle prescrizioni dei VV.FF. e non considerabili violazioni urbanistiche.

Certificato di Agibilità: non presente.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 42
-------------------	---------------------------------------

Piano: 1° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: ripostiglio.

Destinazione urbanistica assentita: locale tecnico.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Il locale non è utilizzato quale locale tecnico bensì utilizzato come ripostiglio. Tale destinazione è comunque compatibile con quella assentita.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 43
-------------------	---------------------------------------

Piano: terra.

Attuale utilizzazione d'uso: locale commerciale (ad uso supermercato).

Destinazione urbanistica assentita: locale commerciale.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Si sono riscontrate lievi difformità alla distribuzione interna riguardante la presenza di un disimpegno antistante il gruppo servizi (wc e spogliatoi) e la delimitazione, con divisorio di tipo "leggero" e senza infissi di passaggio, di un'area ad uso deposito all'angolo nord-ovest del locale principale, nell'area di influenza del montacarichi. Si ritiene, tuttavia, che dette lievi difformità siano dovute a prescrizioni igienico-sanitarie e ripartizioni da arredo non considerabili violazioni urbanistiche.

Certificato di Agibilità: N.130 del 26/08/2013 (pratica 14692) rilasciato dal SUAP.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 68
-------------------	---------------------------------------

Piano: terra.

Attuale utilizzazione d'uso: locale espositivo.

Destinazione urbanistica assentita: locale commerciale.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: N.156 del 30/09/2013 (pratica 20650) rilasciato dal SUAP.

Unità immobiliari	F.67 particella n.1302 subb. 79-80-83-84-85-86-87-89-90-91-92-93
-------------------	---

Piano: 2° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: box-garages.



Destinazione urbanistica assentita: box-garages.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolari.

Certificato di Agibilità: N.5 del 22/06/2015 rilasciato dal Comune di Atesa.



Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 94
-------------------	--------------------------------

Piano: 1° interrato.

Attuale utilizzazione d'uso: magazzino.

Destinazione urbanistica assentita: locale di deposito.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 95
-------------------	--------------------------------

Piano: terra.

Attuale utilizzazione d'uso: negozio.

Destinazione urbanistica assentita: locale commerciale.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: N.44 del 01/04/2016 (pratica 79945) rilasciato dal SUAP.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 110
-------------------	---------------------------------

Piano: 4°.

Attuale utilizzazione d'uso: ristorante.

Destinazione urbanistica assentita: locale commerciale ad uso ristorante.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: non regolare ma con possibilità di sanatoria parziale.

Si sono riscontrate irregolarità quali: la presenza di un "volume" aggiuntivo (veranda) di circa mq.33 realizzato mediante chiusura a due lati con vetrate a tutt'altezza di tettoia regolarmente autorizzata sul lato nord e una "diversa distribuzione interna" riguardante la conformazione del vano cucina, la posizione dei vani di servizio del personale, la mancanza di un vano deposito, la ripartizione diversa del gruppo di servizi igienici a servizio della clientela. Da informazioni assunte, la regolarizzazione del "volume aggiuntivo" non risulta di agevole soluzione e tale opera risulterebbe difficilmente sanabile, in quanto tutta la costruzione del complesso edilizio si regge su delicati rapporti pubblico-privato in cui tutte le superfici e i volumi realizzati sono stati preordinariamente e minuziosamente stabiliti a monte. Inoltre, per la zona urbanistica interessata (centro storico), non sono previsti indici edilizi di edificabilità di riferimento. Ne consegue che, per la regolarizzazione di tale difformità, sarà necessaria (salvo diversi accordi con il Comune) la "demolizione" e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi senza che ciò possa comportare pregiudizi di tipo strutturale. Nel caso specifico, si ipotizza un intervento di rimozione degli infissi a tutt'altezza installati ai due lati del perimetro e l'installazione di un nuovo infisso esterno in fondo al locale, a chiusura del passaggio esistente (circa m.1.75 di larghezza) proseguendo la direzione della parete dei bagni. Per la regolarizzazione, al contrario, delle difformità "interne" sarà necessaria la presentazione al S.U.A.P. Sangro-Aventino di una Segnalazione Certificata di Inizio



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria a firma di tecnico abilitato. Successivamente, sarà necessario predisporre anche il relativo atto di aggiornamento catastale e presentare una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Certificato di Agibilità: Il certificato N.169 del 16/12/2016 (pratica 94931) già rilasciato dal SUAP, ad avviso del sottoscritto, non costituisce titolo valido in quanto rilasciato sulla base di elaborati grafici e documentazione che non rispondono all'attuale stato di fatto.

Costo presunto per la regolarizzazione edilizia e catastale:

Oneri e lavori di rimozione e rimessa in pristino:	€. 5.000,00
Oneri, tributi, sanzioni, diritti urbanistici e catastali, spese tecniche e professionali, certificazioni degli impianti e quant'altro necessario alla regolarizzazione delle difformità riscontrate e all'idoneo utilizzo dell'immobile:	€. 5.000,00
Somma	€. 10.000,00



Unità immobiliare | F.67 particella n.1302 sub. 111

Piano: 3° sottotetto.

Attuale utilizzazione d'uso: abitazione.

Destinazione urbanistica assentita: abitazione.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010, n.5 del 28/01/2013 e n. 57 del 02/12/2015 (recupero abitativo di sottotetto) rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare | F.67 particella n.1302 sub. 117

Piano: 3° sottotetto.

Attuale utilizzazione d'uso: abitazione.

Destinazione urbanistica assentita: abitazione.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010, n.5 del 28/01/2013 e n. 57 del 02/12/2015 (recupero abitativo di sottotetto) rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 121
-------------------	---------------------------------

Piano: terra.

Attuale utilizzazione d'uso: ufficio vendite.

Destinazione urbanistica assentita: locale commerciale.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Certificato di Agibilità: non presente.

Regolarità urbanistica ed edilizia: non pienamente regolare ma con possibilità di sanatoria.

Si è riscontrata una "diversa distribuzione interna" riguardante il posizionamento dei servizi igienici in fondo al locale.

Si precisa che, anche se il locale attualmente risulta adibito ad ufficio, tale uso risulta comunque compatibile con una sua utilizzazione ad attività commerciale.

Per la regolarizzazione delle difformità "interne" riscontrate sarà necessaria la presentazione al S.U.A.P. Sangro-Aventino di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria a firma di tecnico abilitato. Successivamente, sarà necessario predisporre anche la relativa variazione catastale e la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (mancante).

Costo presunto per la regolarizzazione edilizia e catastale:

Oneri, tributi, sanzioni, diritti urbanistici e catastali, spese tecniche e professionali, certificazioni degli impianti e quant'altro necessario alla regolarizzazione delle difformità riscontrate e all'idoneo utilizzo dell'immobile:	€. 4.500,00
---	-------------



Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 124
-------------------	---------------------------------

Piano: 3° sottotetto.

Attuale utilizzazione d'uso: abitazione.

Destinazione urbanistica assentita: abitazione.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010, n.5 del 28/01/2013, n.57 del 02/12/2015 (recupero abitativo di sottotetto) e S.C.I.A. prot. n.5882 del 20/03/2019 (variante al progetto di recupero) rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: non presente. Sarà cura dell'aggiudicatario procedere al suo ottenimento.

d'ingombro (materializzata sul posto da una divisorio) e dell'estensione di tale unità che, attualmente, risulta pari invece ad una superficie lorda di circa mq.117. Tale difformità non costituisce comunque una violazione urbanistica.

All'atto di realizzazione delle opere edilizie di adeguamento e di completamento sarà necessaria la presentazione al Comune di Atesa di una nuova pratica edilizia a firma di tecnico abilitato e successivamente accatastato.

Certificato di Agibilità: non presente.



Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 130 (ex sub.123)
-------------------	--

Piano: 3° sottotetto.

Attuale utilizzazione d'uso: IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Destinazione urbanistica assentita: abitazione.

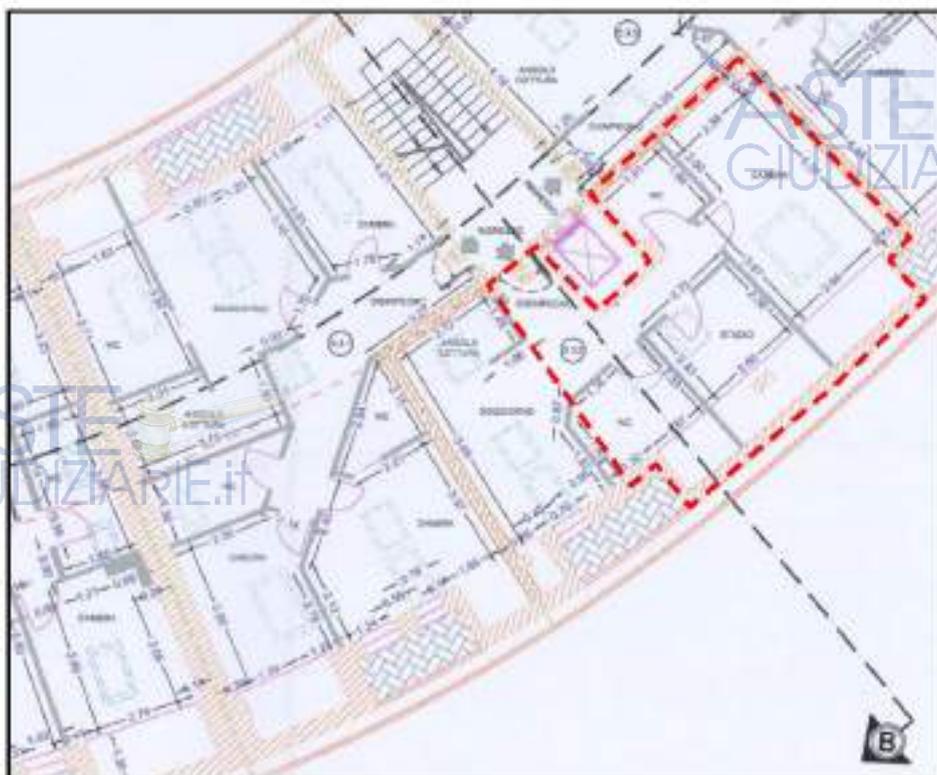
Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010, n.5 del 28/01/2013 e n. 57 del 02/12/2015 (recupero abitativo di sottotetto) rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: l'immobile risulta allo stato attuale totalmente al "grezzo" e ancora in corso di costruzione, quindi non idoneo ad espletare la sua funzione.

Il progetto assentito prevedeva la realizzazione di un appartamento ad uso abitativo ma di dimensioni più ampie di quelle attualmente rilevate (superficie lorda di mq.63 come riportato nella visura catastale dell'ex sub.123). Si evidenzia, pertanto, una difformità relativa al perimetro d'ingombro (materializzata sul posto da una divisorio) e dell'estensione di tale unità che, attualmente, risulta pari invece ad una superficie lorda di circa mq.43. Tale difformità non costituisce comunque violazione urbanistica.

All'atto di realizzazione delle opere edilizie di adeguamento e completamento sarà necessaria la presentazione al Comune di Atesa di una nuova pratica edilizia a firma di tecnico abilitato e successivamente accatastato.

Certificato di Agibilità: non presente.



Unità immobiliari	F.67 particella n.1302 subb. 131-132 (ex sub.77)
-------------------	--

Piano: 2° interrato

Attuale utilizzazione d'uso: box-garages.

Destinazione urbanistica assentita: box-garages.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolari.

Il progetto assentito già prevedeva la realizzazione di n.2 box distinti.

Certificati di Agibilità: N.27 del 11/12/2013 rilasciati dal Comune di Atesa. Tali certificati seppur rilasciati per gli ex subb.34 e 35 (ex sub.77) possono ritenersi titoli ancora validi.

Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 133 (ex sub.120)
-------------------	--

Piano: terra.

Attuale utilizzazione d'uso: sala biliardi.

Destinazione urbanistica assentita: locali commerciali.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: non pienamente regolare ma con possibilità di sanatoria.

Le difformità riscontrate riguardano: l'esistenza allo stato di fatto di un'unica unità immobiliare anziché le n.2 unità commerciali distinte previste nel progetto assentito e una "diversa distribuzione degli spazi interni" con la creazione di una ulteriore sala sul fronte principale e un diverso posizionamento dei servizi igienici.

Per la regolarizzazione di tali difformità sarà necessaria la presentazione al S.U.A.P. Sangro-Aventino di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria a firma di tecnico abilitato e successiva presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità. L'aggiornamento catastale, invece, risulta già stato effettuato dal C.T.U..

Certificato di Agibilità: La Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n.8423 del 18/09/2017 (pratica 108611) presentata al SUAP, a parere del sottoscritto, non costituisce titolo valido in quanto predisposta per l'ex sub.120 (in seguito frazionata negli attuali due nuovi sub.133 e 134).

Costo presunto per la regolarizzazione edilizia:

Oneri, tributi, sanzioni e diritti urbanistici, spese tecniche e professionali, certificazioni degli impianti e quant'altro necessario alla regolarizzazione delle difformità riscontrate e all'idoneo utilizzo dell'immobile:	€. 4.000,00
--	--------------------



Unità immobiliare	F.67 particella n.1302 sub. 134 (ex sub.120)
-------------------	---

Piano: terra.

Attuale utilizzazione d'uso: bar.

Destinazione urbanistica assentita: locale commerciale.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: non pienamente regolare ma con possibilità di sanatoria.

Le difformità riscontrate riguardano una "diversa distribuzione degli spazi interni" con diverso posizionamento di alcune tramezzature e porte interne.

Per la regolarizzazione di tali difformità "interne" sarà necessaria la presentazione al S.U.A.P. Sangro-Aventino di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria a firma di tecnico abilitato e la successiva presentazione della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità. L'aggiornamento catastale, invece, risulta già stato effettuato dal C.T.U..

Certificato di Agibilità: La Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n.8423 del 18/09/2017 (pratica 108611) presentata al SUAP, a parere del sottoscritto, non costituisce titolo valido in quanto predisposta per l'ex sub.120 (in seguito frazionata negli attuali due nuovi sub.133 e 134).



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Costo presunto per la regolarizzazione edilizia:

Oneri, tributi, sanzioni e diritti urbanistici, spese tecniche e professionali, certificazioni degli impianti e quant'altro necessario alla regolarizzazione delle difformità riscontrate e all'idoneo utilizzo dell'immobile:

€ 4.000,00



Unità immobiliare	F.67 particella n.4820 sub. 33
-------------------	--------------------------------

Piano: 2° interrato

Attuale utilizzazione d'uso: ripostiglio.

Destinazione urbanistica assentita: ripostiglio.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolare.

Certificato di Agibilità: N.7 del 11/04/2016 rilasciato dal Comune di Atesa.

Unità immobiliari	F.67 particella n.4820 subb. 12-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-55.
-------------------	---

Piano: 2° interrato

Attuale utilizzazione d'uso: box-garages.

Destinazione urbanistica assentita: box-garages.

Titoli edilizi di riferimento: Permessi di Costruire n.18 del 28/04/2010 e n.5 del 28/01/2013 rilasciati dal Comune di Atesa.

Regolarità urbanistica ed edilizia: pienamente regolari.

Certificato di Agibilità: N.7 del 11/04/2016 rilasciato dal Comune di Atesa.



Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione degli abusi sopra segnalati e della loro ultimazione, il sottoscritto non ha elementi certi di valutazione ma ritiene che, quasi sicuramente, siano stati eseguiti in corso di realizzazione dell'opera.

Non risultano istanze di condono attualmente pendenti per i beni in oggetto.

Gli illeciti edilizi rilevati non risultano sanabili in base al combinato disposto dagli art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, in quanto non sussistono le condizioni e le ragioni del credito di cui alla L.47/1985 e le ragioni del credito riportano data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003.

Trova applicazione, invece, la cosiddetta "sanatoria" ordinaria, ossia quella prevista dagli artt.36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria (c.d. doppia conformità).

Per quanto riguarda l'assenza dei Certificati di Agibilità (sostituiti dalla Segnalazione Certificata di Agibilità a partire dall'11/12/2016) negli immobili che ne risultano sprovvisti, si fa presente che questi possiedono tutti i requisiti e condizioni per ottenerli, dato la loro recente realizzazione e il rilascio, già avvenuto, di numerose Agibilità "parziali" per altri immobili facenti parte dello stesso fabbricato sia a destinazione commerciale che abitativa. L'aggiudicatario potrà procedere a sue spese unicamente ad una regolarizzazione di tipo "formale" e non sostanziale, con costi non influenti nel giudizio di stima.

3.5 QUESITO 5

**Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985'.*

3.5.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Tutti i beni pignorati nella R.G.N.64/2021 sono immobili urbani e non ci sono terreni. Pertanto, ai sensi delle vigenti norme, non vi è l'obbligo di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

Tuttavia, il sottoscritto, avendo iniziato le sue indagini nella procedura immobiliare N.R.G. 44/2021, aveva già provveduto a richiedere e farsi rilasciare dal Comune di Atesa il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni contenuti nell'atto di pignoramento relativo a quest'ultima procedura [\(Vedasi allegato 20\)](#).

3.6 QUESITO 6

*Provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive".

3.6.1 RISPONDENZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANTE CATASTALI

I dati catastali delle unità immobiliari interessate sono già stati riportati dettagliatamente nei punti precedenti e in questa sede non si ripetono. Effettuato il riscontro dei dati catastali indicati negli atti di pignoramento, si è accertata la corrispondenza di detti dati con le effettive risultanze catastali.

3.6.2 REGOLARITA' CATASTALE E VARIAZIONI ESEGUITE DAL CTU

Dall'analisi delle planimetrie catastali acquisite, sono state riscontrate difformità con lo stato di fatto di alcune unità immobiliari in oggetto che ne avrebbero potuto sicuramente compromettere la vendita. Il sottoscritto, pertanto, ha provveduto a presentare all'Agenzia del Territorio di Chieti alcuni atti di aggiornamento catastale (docfa) che di seguito si richiamano:

- 1) Con **pratica Docfa prot. n. CH0073293 del 27/09/2022** [\(Vedasi allegato 5\)](#) l'unità immobiliare di cui al **F.67 particella n.1302 sub.100** è stata soppressa [\(Vedasi allegato 12\)](#) e costituita la seguente nuova unità:

F.67 particella 1302 sub.127, unità in corso di costruzione, piano terra, cat. F/3.

La variazione catastale si è resa necessaria per effettuare un "cambio di destinazione d'uso" da "negoziò" a "unità in corso di costruzione", in quanto allo stato attuale l'immobile, di superficie totale (catastale) pari a mq.236, risulta ancora parzialmente al "grezzo" e non servibile all'uso. Sono presenti, ad oggi, nella loro totalità le strutture portanti, le tamponature perimetrali, le finiture esterne, i serramenti d'ingresso, gli intonaci sulle pareti perimetrali, i massetti sotto pavimentazione e parzialmente predisposte le linee e le reti di base per gli apparati tecnologici. Mancano, tuttavia, le tramezzature di ripartizione, le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte interne, allestimento dei servizi igienici, tinteggiatura) e devono essere completati gli impianti di servizio e gli allacci di utenza;

- 2) Con **pratica Docfa prot. n. CH0073295 del 27/09/2022** [\(Vedasi allegato 6\)](#) l'unità immobiliare di cui al **F.67 particella n.1302 sub.119** è stata soppressa [\(Vedasi allegato 12\)](#) e costituita la seguente nuova unità:

F.67 particella 1302 sub.128, unità in corso di costruzione, piano 1, cat. F/3.

La variazione catastale si è resa necessaria per effettuare un "cambio di destinazione d'uso" da "ufficio" a "unità in corso di costruzione", in quanto allo stato attuale l'immobile, di superficie totale (catastale) pari a mq.415, risulta totalmente al "grezzo" e non servibile all'uso. Sono presenti, ad oggi, nella loro totalità le strutture portanti, le tamponature perimetrali, le finiture esterne, i serramenti d'ingresso e gli infissi delle finestre. Mancano, tuttavia, le tramezzature di ripartizione, ogni opera di finitura interna (intonaci, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, allestimento dei servizi igienici, tinteggiatura), gli impianti tecnologici di servizio e gli allacci di utenza;

- 3) Con **pratica Docfa prot. n. CH0073294 del 27/09/2022** [\(Vedasi allegato 7\)](#) le unità immobiliari di cui al **F.67 particella n.1302 sub.114 e sub.123** sono state soppresse [\(Vedasi allegato 12\)](#) e costituite le seguenti due nuove unità:

F.67 particella 1302 sub.129, unità in corso di costruzione, piano 3, cat. F/3;

F.67 particella 1302 sub.130, unità in corso di costruzione, piano 3, cat. F/3.

La variazione catastale con causale "frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso" da "abitazioni" a "unità in corso di costruzione", si è resa necessaria in quanto allo stato attuale dette unità, di superficie totale (catastale) complessiva pari a mq.160 (le superfici d'ingombro delle due unità risultano oggi differenti rispetto a quanto riportato nelle precedenti visure catastali), risultano ancora totalmente al "grezzo" e non servibili all'uso. Sono presenti, ad oggi, nella loro totalità le strutture portanti, le tamponature perimetrali, le finiture esterne, i portoncini d'ingresso e gli infissi delle finestre. Mancano all'interno, tuttavia, le tramezzature di ripartizione (solo parzialmente realizzate), ogni opera di finitura (intonaci, massetti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, ecc.), gli impianti tecnologici di servizio e gli allacci di utenza;

- 4) Con **pratica Docfa prot. n. CH0073299 del 27/09/2022** [\(Vedasi allegato 8\)](#) l'unità immobiliare di cui al **F.67 particella n.1302 sub.77** è stata soppressa [\(Vedasi allegato 12\)](#) e costituite le seguenti due nuove unità:

F.67 particella 1302 sub.131, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie totale 19 mq., rendita €.63,21;

F.67 particella 1302 sub.132, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie totale 22 mq., rendita €70,24.

La variazione catastale con causale "divisione", si è resa necessaria in quanto, allo stato attuale, i due box si presentano distinti, indipendenti e materialmente separati;

5) Con **pratica Docfa prot. n. CH0073308 del 27/09/2022** **(Vedasi allegato 9)** l'unità immobiliare di cui al **F.67 particella n.1302 sub.120** è stata soppressa **(Vedasi allegato 12)** e costituite le seguenti due nuove unità:

F.67 particella 1302 sub.133, piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 114 mq., superficie totale 130 mq., rendita € 2.237,29;

F.67 particella 1302 sub.134, piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 100 mq., superficie totale 117 mq., rendita €1.962,54.

La variazione catastale con causale "divisione", si è resa necessaria in quanto, allo stato attuale, le due unità si presentano distinte e separatamente utilizzate. Il locale commerciale di cui al sub.133 risulta concesso in locazione con regolare contratto registrato.

Le unità immobiliari censite al **F.67 particella n.1302 sub. 110 e 121**, per cui si rendono necessarie le "sanatorie" edilizie, dovranno essere sottoposte anche ad aggiornamento catastale in quanto presentano planimetrie catastali con irregolarità e non conformi allo stato di fatto. Nel giudizio di stima di dette unità si terrà conto, insieme ai costi di regolarizzazione urbanistica, anche del costo legato alla loro regolarizzazione catastale.

Tutti gli altri immobili pignorati risultano regolarmente accatastrati con la loro consistenza e rappresentazione rispondenti allo stato di fatto.

Qualche discordanza, in verità, è stata riscontrata sulle "altezze" dichiarate di alcuni immobili. Per questi, il sottoscritto non ha ritenuto di provvedere alla loro variazione catastale (esatta rappresentazione grafica) in quanto tali difformità possono ritenersi comunque di lieve entità, dovute presumibilmente a interposizioni di substrati di finiture o controsoffittature, ecc., tali da non inficiare sulle loro consistenza e rendite catastali.

3.7 QUESITO 7

Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

3.7.1 INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI E COMPROPRIETA'

A seguito dell'esame della documentazione in atti, dei titoli di proprietà e sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti si è verificato che, all'atto della notifica dei pignoramenti, la Ditta eseguita risultava intestataria degli immobili stessi in forza di atto regolarmente trascritto.

I titoli di proprietà e di provenienza sono indicati nel paragrafo che segue.

Non risultano comproprietari indivisi.

3.8 QUESITO 8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

3.8.1 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Dall'analisi delle Certificazioni notarili in atti e dall'esame delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, si sono potute verificare e ricostruire le vicende legate alle provenienze degli immobili interessati nel ventennio antecedente al pignoramento **(Vedasi allegati 21-22)**.

Tutti gli immobili in oggetto (F.67 particella n.1302 con tutti i sub. per i diritti di 1/1 di piena proprietà e F.67 particella 4820 con tutti i sub. per la proprietà superficaria di 1/1) risultano pervenuti alla ***** in virtù di:

- **ATTO NOTARILE PER SCISSIONE DI SOCIETA'** del **29/08/2017** Numero di Repertorio **31222/12031** a rogito Notaio Sannino Mariano di Isernia (IS), trascritto in data **26/09/2017** ai nn.16049/11809, da potere di ***** con sede in ***** (***) codice fiscale: *****.

Alla ***** gli immobili erano pervenuti con:

- **ATTO DI PERMUTA del 24/05/2010 Numero di Repertorio 403**, rogitato dal Segretario Comunale dott. ***** del Comune di Atesa, trascritto a Chieti in data 25/06/2010 ai nn.12100/8105 **(Vedasi allegato 23)**.

Tale Permuta ("CONTRATTO DI PERMUTA DI AREA EDIFICABILE E FABBRICATO CONTRO PORZIONE DI EDIFICIO E PARCHEGGIO DA COSTRUIRE") riguarda la cessione di "cosa presente per cosa futura", cioè la cessione da parte del Comune di Atesa dei diritti immobiliari dei seguenti beni comunali: diritto di superficie "perpetuo" nel sottosuolo di parte di Piazza Garibaldi (F.67 particella 4820) e piena proprietà dei beni individuati al Foglio di mappa 67 particella 1302 (ex fabbricato da cielo a terra demolito comunemente denominato "Cinema Italia" con circostante area edificabile, censito in Catasto Fabbricati alla Cat. D/3 piani T-1) e parte dell'area edificabile di cui alla particella ex 297 (porzione della villa comunale), a fronte della cessione da parte della ditta aggiudicataria ***** al Comune di Atesa di alcuni beni da realizzare di cui al progetto esecutivo denominato "*Vendita di immobili di proprietà comunale in attuazione della variante di PRPE – Piazza Garibaldi*", approvato con Delibera di Giunta Comunale n.119 del 19/05/2010.

In tale Atto viene precisato: **PRIMA VENDITA:** "*il Comune di Atesa cede a titolo di permuta alla ditta *****: a) il diritto di superficie "perpetuo" nel sottosuolo (corrispondente ai realizzandi parcheggi interrati); b) il diritto di piena proprietà delle aree residue*". **SECONDA VENDITA:** "*la ditta ***** cede a titolo di permuta al Comune: a) la proprietà superficaria del primo piano del costruendo parcheggio da realizzarsi nel sottosuolo delle aree oggetto dell'intervento; b) la piena ed esclusiva proprietà della costruenda sala polifunzionale di circa mq.600 (480 posti) da realizzarsi; c) la piena ed esclusiva proprietà del costruendo porticato e delle aree di accesso alla Villa comunale ivi esistente*".

Si precisa, inoltre, che nel predetto atto di permuta, è stata richiamata la delibera del Consiglio Comunale n.26 del 7 maggio 2008 avente ad oggetto la "sdemanializzazione di beni immobili comunali" per l'attuazione della variante di PRPE/2008.

- **ATTO DI RETTIFICA E INTEGRATIVO** al Contratto di Permuta di cui sopra del **02/11/2010 Numero di Repertorio 427**, rogitato dal Segretario Comunale dott.

***** del Comune di Atesa, trascritto a Chieti in data 08/11/2010 ai nn.21065/14072 **(Vedasi allegato 24)**.

A seguito dei frazionamenti catastali eseguiti e per meglio identificare e specificare gli immobili ricompresi nella ex particella 297 (come stabilito con Delibera di Giunta Comunale n.220 del 30/09/2010), nell'Atto viene precisato che (Art.1): *"Il Comune di Atesa cede in piena proprietà in favore della ditta ***** i seguenti immobili: F.67 particella 4757 (bosco ceduo, classe 2, are 18.20, R.D. €.0,66, R.A. €. 0,28), F.67 particella 4756 (relitto stradale, are 2.00, senza rendita), F.67 particella 4753 (relitto stradale, are 1.20, senza rendita), F.67 particella 2334 (censito in Catasto Fabbricati alla Cat. E/3, piano terra, R.C. €.800,00 di are 1.00), F.67 particella 1302 (cat. D/3 di are 4.60)", pari complessivamente a mq. 2.700.*

Inoltre: *"La ditta ***** a parziale rettifica ed integrazione dell'atto di permuta, cede a titolo di permuta al Comune la "piena proprietà" (anziché il diritto di superficie) del primo piano del costruendo parcheggio da realizzarsi nel sottosuolo delle aree oggetto dell'intervento così come individuate nel contratto principale".*

In detto atto di rettifica, all'Art.2 si riporta: *"Per quanto concerne il diritto di superficie delle aree interrato individuate nel contratto principale, stante il contrasto evidenziato dall'Amministrazione circa l'effettiva durata dello stesso, le Parti concordemente decidono di adire l'Autorità Giudiziarie al fine di ottenere un'interpretazione giudiziale della prefatta clausola contrattuale".* Ad oggi non risulta essere stata prodotta nessuna vera e propria iniziativa giudiziaria.

- **ATTO NOTARILE DI CONFERMA del 14/09/2013 Numero di repertorio 26497/8289** a rogito Notaio Sannino Mariano di Isernia (IS), trascritto a Chieti il 17/09/2013 ai nn.15480/11845. Tale Atto è stato stipulato al fine di confermare e convalidare, ad ogni effetto di legge, l'Atto del Segretario Comunale dott. ***** del Comune di Atesa del 24/05/2010 rep.403.
- **ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 11/03/2011 Repertorio n.10599/5391** a rogito Notaio Ferrari Paolo di Lanciano (CH), registrato a Lanciano il 29/03/2011 al n.1078 serie 1T, trascritto a Chieti in data 30/03/2011 ai nn.5382/3811, a favore di ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da potere di ***** nata a ***** il ***** , codice fiscale: ***** . Tale compravendita riguarda l'acquisto di altro terreno di mq.100 originariamente

riportato in Catasto Terreni con i seguenti dati: F.67, particella 4766 (ex 1716), bosco ceduo, classe 2, are 1.00.

A seguito di tipo mappale del 18/09/2012 n.140297.2/2012 protocollo n.CH0140297, le particelle 1302, 2334, 4753, 4756 e 4757 sono state successivamente fuse, unitamente alla particella 4766 acquistata con l'atto sopra descritto, in un'unica particella di maggiore estensione, attualmente individuata in Catasto Terreni del Comune di Atesa al Foglio 67, particella 1302, ente urbano, are 28.00. Su tale particella è stato quindi edificato il complesso immobiliare in oggetto.

Quanto alle provenienze antecedenti i rogiti sopra riportati, sia riguardo ai beni pervenuti al Comune di Atesa che quelli pervenuti alla sig.ra ***** , dopo la loro verifica, si conferma quanto esposto ed acclarato nelle Relazioni Notarili sostitutive allegate agli atti.

3.8.2 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DEI BENI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Dall'analisi delle Certificazioni notarili e dall'esame delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, si sono potute accertare e verificare le formalità pregiudizievoli presenti sugli immobili interessati nel ventennio antecedente al pignoramento **(Vedasi allegati 21-22)**.

Alla data del 20/09/2022 sono state rilevate le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE NN. 12042/1957 del 08/07/2011 - Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario del 06/07/2011 Numero di repertorio 22366/5701 a rogito Notaio Sannino Mariano di Isernia (IS) **a favore di:** BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano (CH) codice fiscale: 00391250693 (domicilio ipotecario eletto: Lanciano, viale Cappuccini n.76) **contro:** ***** con sede in ***** (***) codice fiscale: *****; montante ipotecario totale Euro 7.000.000,00 di cui Euro 3.500.000,00 per capitale, durata 9 anni e successive.

Risultano a margine della presente:

- 1) Annotazione di restrizione di beni annotata il 08/08/2013 al n.1833 di formalità **(venivano liberati gli immobili di cui alla particella 1302 subalterni da 11 a 14;**

17; dal 20 al 23; dal 26 al 29; dal 31 al 36; dal 40 al 44; dal 49 al 51; 54; 58; 60; 61; 65);

- 2) Annotazione di restrizione di beni annotata il 07/11/2013 al n.2537 di formalità;
- 3) Annotazione di restrizione di beni annotata il 19/12/2013 al n.2929 di formalità;
- 4) Annotazione di restrizione di beni annotata il 17/01/2014 al n.62 di formalità;
- 5) Annotazione di restrizione di beni annotata il 26/02/2014 al n.347 di formalità;
- 6) Annotazione di quietanza e conferma annotata il 17/03/2014 al n.477 di formalità;
- 7) Annotazione di restrizione di beni annotata il 17/03/2014 al n.478 di formalità;
- 8) Annotazione di riduzione di somma annotata il 17/03/2014 al n.479 di formalità;
- 9) Annotazione di frazionamento in quota annotata il 17/03/2014 al n.480 di formalità;
- 10) Annotazione di restrizione di beni annotata il 17/08/2015 al n.1567 di formalità
(venivano liberati gli immobili di cui alla particella 1302 subalterni 71 e 72; dal 78 al 93; dal 104 al 109);
- 11) Annotazione di restrizione di beni annotata il 08/09/2015 al n.1693 di formalità;
- 12) Annotazione di restrizione di beni annotata il 26/04/2016 al n.863 di formalità;
- 13) Annotazione di restrizione di beni annotata il 08/05/2017 al n.1112 di formalità.
- 14) Comunicazione n.1400 del 06/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/08/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 19/09/2016;
- 15) Comunicazione n.64 del 14/01/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/11/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 14/01/2020;
- 16) Comunicazione n.832 del 22/07/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 22/08/2022;
- 17) Comunicazione n.833 del 22/07/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2022.

- **ISCRIZIONE NN. 10438/1019 del 14/06/2013 – Rettifica ipoteca volontaria** (di cui al punto precedente) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/06/2013 Numero di repertorio 26221/8093 a rogito Notaio Sannino Mariano di Isernia (IS). Risultano a margine della presente:

- 1) Annotazione di restrizione di beni annotata il 08/08/2013 al n.1834 di formalità;
- 2) Annotazione di restrizione di beni annotata il 07/11/2013 al n.2538 di formalità;
- 3) Annotazione di restrizione di beni annotata il 19/12/2013 al n.2930 di formalità;
- 4) Annotazione di restrizione di beni annotata il 17/01/2014 al n.63 di formalità;

- 5) Annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE annotata il 10/03/2014 al n.425 di formalità;
- 6) Annotazione di restrizione di beni annotata il 26/04/2016 al n.864 di formalità;
- 7) Comunicazione n.1510 del 29/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/08/2016. Cancellazione parziale non eseguibile.

- **ISCRIZIONE NN. 6483/742 del 11/04/2019 - Ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo** del 16/03/2019 Numero di repertorio 58/1 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Isernia, a favore di: **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) codice fiscale: 00799960158 (domicilio ipotecario eletto: presso Avv. Ferri, via Mazzini n.112, Campobasso) e **contro:** ***** nato a ***** (**) il ***** codice fiscale: ***** , (per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 di immobili non compresi nella procedura) e ***** con sede in Atessa (CH) codice fiscale: ***** , relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1 (**l'ipoteca grava anche su altri immobili**);
- **TRASCRIZIONE NN. 17830/13861 del 04/10/2021** – Verbale di pignoramento immobiliare del 06/08/2021 Numero di Repertorio 154, Pubblico ufficiale: Unep Tribunale di Lanciano Sez. Dist. di Atessa, a favore di: **INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in Torino (TO) codice fiscale: 00799960158 (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE PER C/O AVV. FERRI ANTONIO VIA OLMETTO N.17 MILANO) e **contro:** ***** con sede in Atessa (CH) codice fiscale: ***** , relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1;
- **TRASCRIZIONE NN. 22790/17751 del 13/12/2021** – Verbale di pignoramento immobiliare del 08/11/2021 Numero di repertorio 213, Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. TRIB. DI LANCIANO SEZ. DIST. DI ATESSA, a favore di: **SPRING SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (TV) codice fiscale: 05074030262 (Richiedente: AVV. ROBERTO N. CASSINELLI via Brigata Liguria 3/11 Genova) e **contro:** ***** con sede in ***** (**) codice fiscale: ***** ,



3.8.3 SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU', DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE, FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

A tutto il 20/09/2022, ad eccezione delle formalità sopra riportate, tutti gli immobili risultano essere liberi da ulteriori pesi, oneri, vincoli, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura.

Per quanto riguarda, invece, la sussistenza di eventuali oneri di natura condominiale, il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Amministrazione condominiale "*****" con sede a ***** (**), in ***** , ditta amministratrice del Condominio denominato "Complesso Vittoria" (codice fiscale: *****) nel quale fanno parte tutti gli immobili pignorati, i bilanci delle ultime due annualità finanziarie ed in particolare le spese non pagate o altri oneri gravanti sugli immobili intestati alla ditta esecutata.

Tuttavia, dato che allo stato attuale l'Amministratore risulterebbe stato revocato ed il condominio gestito in condizione di provvisorietà, la documentazione messa a disposizione del sottoscritto risulta carente nel dettaglio, mancando le ripartizioni unitarie dei singoli immobili come da tabelle millesimali. L'unico dato accertato è che, a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura, risulta ad oggi un debito passivo "complessivo" maturato di circa € 44.834,00 di cui € 30.434,00 legato alle ultime gestioni finanziarie e € 14.400,00 per la gestione attualmente in corso (Vedasi allegato 25).

Tale debito complessivo verrà ripartito tra le singole unità immobiliari in maniera proporzionale rispetto ai loro valori di stima.

3.9 QUESITO 9

**Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*.*

3.9.1 METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA

Il metodo di stima adottato per la valutazione dei beni interessati è il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato. Esso prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, per segmenti di mercato, nella

stessa zona di riferimento e presuppone, quindi, la concreta disponibilità dei "comparabili", ossia degli atti di transazione.

Nel caso in esame, tutti gli immobili da valutare sono inseriti in un complesso edilizio in cui sono state effettuate, anche di recente, numerose compravendite immobiliari. Pertanto, il metodo di stima del "confronto di mercato" che si adotta (Market Comparison Approach) risulta sicuramente il più appropriato e in grado di garantire il risultato migliore.

A tal fine, il sottoscritto ha provveduto a reperire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti molteplici atti di compravendita relativi a immobili situati all'interno dello stesso fabbricato, oltre ad avere a disposizione diversi contratti di compravendite preliminari (scritture private), già in atti, a cui poter fare riferimento.

Dall'analisi dei prezzi contrattualizzati per ciascuna tipologia di immobile e operando gli opportuni adattamenti per attualizzare i dati in possesso è stato possibile ricavare i valori unitari medi al metro quadrato per unità di superficie commerciale nota.

3.9.2 ATTI DI COMPRAVENDITA PRESI A RIFERIMENTO

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Denise Lusi in Atesa (CH) del 22/03/2019
Rep.n.1038 trascritto a Chieti il 25/03/2019 ai nn.5310/4012.
Immobile: F.67 particella 1302 sub.72 (box-garage a p.S2).
Prezzo: €. 13.636,37 oltre l'IVA.
- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Guido Lo Iacono in Vasto (CH) del 12/06/2018
Rep.n.14515 trascritto a Chieti il 29/06/2018 ai nn.11072/8343.
Immobile: F.67 particella 4820 sub.54 (box-garage a p.S2).
Prezzo: €. 15.000,00 oltre l'IVA.
- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Denise Lusi in Atesa (CH) del 01/02/2018
Rep.n.696 trascritto a Chieti il 02/02/2018 ai nn.1846/1451.
Immobile: F.67 particella 1302 sub.88 (box-garage a p.S2).
Prezzo: €. 13.636,37 oltre l'IVA.
- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Denise Lusi in Atesa (CH) del 19/10/2017
Rep.n.601 trascritto a Chieti il 20/10/2017 ai nn.17526/12832.
Immobile: F.67 particella 4820 sub.7 (box-garage a p.S2).
Prezzo: €. 20.960,00 oltre l'IVA.
- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Denise Lusi in Atesa (CH) del 05/10/2017
Rep.n.584 trascritto a Chieti il 06/10/2017 ai nn.16759/12318.

Immobile: F.67 particella 1302 sub.71 (box-garage a p.S2).

Prezzo: €. 14.423,08 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Denise Lusi in Atesa (CH) del 12/01/2017 Rep.n.357 trascritto a Chieti il 16/01/2017 ai nn.801/646 e nn.802/647

Immobili prima vendita: F.67 particella 1302 sub.113 (appartamento a p.3) e F.67 particella 1302 sub.81 (box-garage a p.S2).

Prezzo dell'appartamento: €. 248.826,93 oltre l'IVA.

Prezzo del box: €. 36.557,70 oltre l'IVA.

Immobile seconda vendita: F.67 particella 1302 sub.112 (appartamento a p.3).

Prezzo: €. 172.307,70 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Denise Lusi in Atesa (CH) del 07/09/2015 Rep.n.37, trascritto a Chieti il 08/09/2015 ai nn.13751/10426.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.96 (appartamento a p.1) e F.67 particella 1302 sub.78 (box-garage a p.S2).

Prezzo complessivo: €. 140.000,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Guido Lo Iacono in Vasto (CH) del 26/08/2014 Rep.n.8565 trascritto a Chieti il 18/09/2014 ai nn.13867/11016.

Immobile: F.67 particella 1302 sub.36 (box-garage a p.S2).

Prezzo: €. 19.560,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Guido Lo Iacono in Vasto (CH) del 09/06/2015 Rep.n.9658 trascritto a Chieti il 26/06/2015 ai nn.9905/7603.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.48 (appartamento a p.1) e F.67 particella 1302 sub.16 (box-garage a p.S2).

Prezzo complessivo: €. 240.880,00 oltre l'IVA.

- **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Sorrentini in Lanciano (CH) del 28/03/2015 Rep.n.69825 trascritto a Chieti il 17/04/2015 ai nn.6253/4852.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.58 (appartamento a p.2), F.67 particella 1302 sub.65 (box-auto a p.S2) e F.67 particella 1302 sub.26 (deposito a p.S2).

Prezzo complessivo: €. 179.300,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Guido Lo Iacono in Vasto (CH) del 04/03/2014 Rep.n.7879 trascritto a Chieti il 17/03/2014 ai nn.4213/3383.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.18 (box-garage a p.S2); F.67 particella 1302 sub.46 (negoziato a p.T.) e F.67 particella 1302 sub.52 (ufficio a p.1).



Prezzo complessivo: €. 280.000,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Lucio Lalli in Lanciano (CH) del 24/02/2014 Rep.n.1617 trascritto a Chieti il 26/02/2014 ai nn.3112/2526.

Immobile: F.67 particella 1302 sub.76 (oggi sub.126) (negoziò a p.1).

Prezzo: €. 60.000,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Guido Lo Iacono in Vasto (CH) del 20/02/2014 Rep.n.7815 trascritto a Chieti il 24/02/2014 ai nn.2975/2430.

Immobile: F.67 particella 1302 sub.45 (negoziò a p.T.).

Prezzo: €. 125.000,00 oltre l'IVA.

- **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Sorrentini in Lanciano (CH) del 13/12/2013 Rep.n.68372 trascritto a Chieti il 10/01/2014 ai nn.348/318.

Immobile: F.67 particella 1302 sub.56 (appartamento a p.2)

Prezzo: €. 134.550,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Guido Lo Iacono in Vasto (CH) del 04/12/2013 Rep.n.7396, trascritto a Chieti il 09/12/2013 ai nn.19993/15140.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.49 (appartamento a p.1), F.67 particella 1302 sub.31 (locale deposito a p.S2) e F.67 particella 1302 sub.32 (box-garage a p.S2).

Prezzo complessivo: €. 295.024,00 oltre l'IVA.

- **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Sorrentini in Lanciano (CH) del 14/10/2013 Rep.n.68159 trascritto a Chieti il 07/11/2013 ai nn.18266/13894.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.60 (appartamento a p.2) e F.67 particella 1302 sub.29 (box-auto a p.S2).

Prezzo complessivo: €. 130.800,00 oltre l'IVA.

- **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Sorrentini in Lanciano (CH) del 01/10/2013 Rep.n.68117 trascritto a Chieti il 22/10/2013 ai nn.17395/13281.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.61 (appartamento a p.2) e F.67 particella 1302 sub.17 (box-auto a p.S2).

Prezzo complessivo: €. 130.000,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Sergio Sideri in Lanciano (CH) del 17/09/2013 Rep.n.33362 trascritto a Chieti il 27/09/2013 ai nn.16079/12294.

Immobili: F.67 particella 1302 sub.44 (negoziò a p.T.) e F.67 particella 1302 sub.33 (box-garage a p.S2).

Prezzo complessivo: €. 220.960,00 oltre l'IVA.

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Mariano Sannino in Isernia (IS) del 14/09/2013 Rep.n.26497 trascritto a Chieti il 17/09/2013 ai nn.15479/11844.
Immobili: F.67 particella 1302 sub.51 (appartamento a p.1) e F.67 particella 1302 sub.66 (box garage a p.S2).
Prezzo complessivo: €. 187.630,77 oltre l'IVA.

3.9.3 CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA GIA' IN ATTI

- **Contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 23/09/2019.
Immobile: F.67 particella 4820 sub.47 (box-garage a p.S2).
Prezzo: €. 14.500,00 oltre l'IVA.
- **Contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 12/11/2018.
Immobile: F.67 particella 4820 sub.36 (box-garage a p.S2).
Prezzo: €. 14.423,08 oltre l'IVA.
- **Contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 01/03/2018.
Immobile: F.67 particella 1302 sub.84 (box-garage a p.S2).
Prezzo: €. 13.636,37 oltre l'IVA.
- **Contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 04/05/2018.
Immobili: F.67 particella 1302 sub.116 (oggi sub.124) (appartamento a p.3) e F.67 particella 1302 sub.83 (box-garage a p.S2).
Prezzo complessivo: €. 134.000,00 oltre l'IVA.
- **Contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 05/04/2019.
Immobili: F.67 particella 1302 sub.114 (oggi sub.129) (appartamento a p.3) e F.67 particella 1302 sub.86 (box-garage a p.S2).
Prezzo complessivo: €. 150.000,00 oltre l'IVA.
- **Contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 28/03/2019.
Immobile: F.67 particella 1302 sub.120 (porzione da frazionarsi di mq.200, oggi diviso in sub.133 e 134) (locale commerciale a p.T.).
Prezzo: €. 244.000,00 compreso l'IVA.

3.9.4 ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

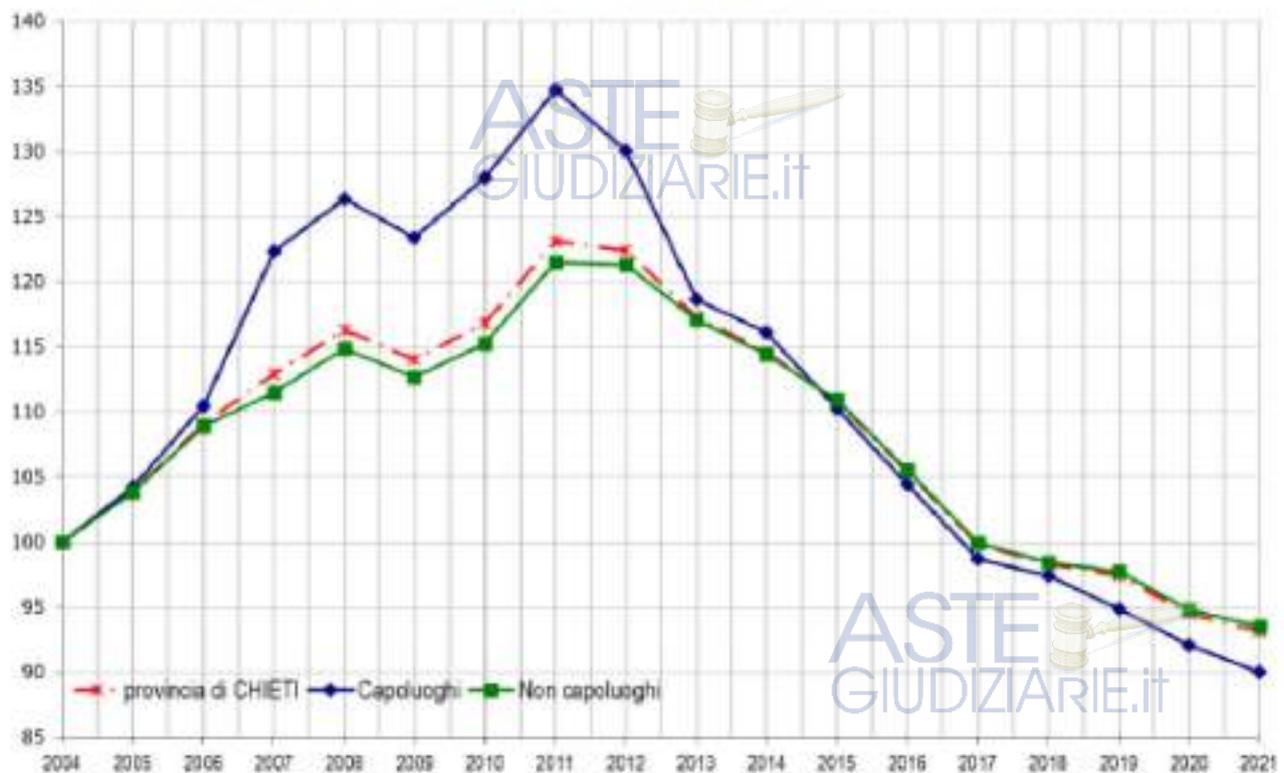
Nelle figure seguenti è analizzata la serie storica del numero indice della quotazione media del mercato delle abitazioni nell'area d'interesse. I dati raffigurati ci permettono di conoscere, in generale, l'evoluzione dei prezzi degli immobili negli ultimi anni.

Nelle statistiche regionali del "Mercato immobiliare residenziale" pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in data 03/06/2022, in provincia di Chieti, capoluogo e comuni non capoluogo, rispetto al 2004 di riferimento, l'andamento dell'indice delle quotazioni mostra il progressivo incremento fino all'anno 2011 (più sensibile per il capoluogo) e una progressiva riduzione dal 2012 fino al 2021 per tutti i contesti considerati. In particolar modo, quindi, nell'ultimo decennio (2012-2021), in media e nei comuni non capoluoghi, tale indice ha subito una variazione del -25% circa.

Nelle rilevazioni desunte da "Borsino Immobiliare", azienda specializzata nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, l'andamento delle quotazioni residenziali storiche riferito al Comune di Atesa (CH) sostanzialmente riflette i dati riportati a livello provinciale. Dal 2013 al 2021 risulta una decrescita delle quotazioni di circa il 20% e rispetto al 2017/18 del 5% circa. Nelle quotazioni di zona (centro storico) il trend risulta confermato sia per le abitazioni e i box pertinenziali sia per i negozi commerciali.

 Statistiche regionali
 ABRUZZO


Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Tratto dalla pubblicazione del 03/06/2022 - Statistiche regionali dell'O.M.I.



Comune di Atessa (CH) - Report tratto dalla piattaforma di valutazione "BorsinoPro Immobiliare"



Comune di Atessa (CH) - Zona Centro storico.

Si riportano, di seguito, anche le Quotazioni di mercato tratte dall'O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile, con i valori riferiti alla zona "B1" del centro storico del Comune di Atessa (CH). Le quotazioni individuano un intervallo minimo/massimo per unità di superficie in euro al mq. dei valori di mercato, per tipologia immobiliare degli immobili prevalenti nella zona nel loro stato "normale" di conservazione e manutenzione.

Detti valori costituiscono comunque un importante riferimento per i processi estimativi (anche se solo di orientamento) e un valido strumento per valutare anche i rapporti di stima tra le varie destinazioni edilizie.

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2022/1 - elaborazione del 19-OTT-22

Comune_	Comune_c	Fascia	Zona	Cod_Descr_Tipologia	Stato	Stato_	Compr_mir	Compr_ma	Sup_
A485	ATESSA	B	B1	20 Abitazioni civili	NORMALE	P	750	1100	L
A485	ATESSA	B	B1	21 Abitazioni di tipo economico	NORMALE	P	650	950	L
A485	ATESSA	B	B1	16 Autorimesse	NORMALE	P	500	750	L
A485	ATESSA	B	B1	13 Box	NORMALE	P	600	900	L
A485	ATESSA	B	B1	14 Posti auto coperti	NORMALE	P	400	600	L
A485	ATESSA	B	B1	15 Posti auto scoperti	NORMALE	P	200	300	L
A485	ATESSA	B	B1	1 Ville e Villini	NORMALE	P	850	1250	L
A485	ATESSA	B	B1	9 Magazzini	NORMALE	P	340	680	L
A485	ATESSA	B	B1	5 Negozi	NORMALE	P	680	1350	L
A485	ATESSA	B	B1	6 Uffici	NORMALE	P	800	1200	L
A485	ATESSA	B	B1	10 Laboratori	NORMALE	P	410	820	L

Quotazioni immobiliari dell'OMI. La zona del "centro storico" di Atezza appartiene alla fascia B zona B1.

3.9.5 CALCOLO DEI VALORI UNITARI MEDI DI STIMA

Una volta a disposizione una banca dati delle recenti contrattazioni di immobili ubicati nel medesimo fabbricato ed analizzato l'andamento immobiliare delle quotazioni della zona, è possibile ricavare, per confronto, i prezzi unitari medi a metro quadrato per ciascuna tipologia di immobile in esame (box, negozi, abitazioni) e apportare le dovute correzioni per attualizzare tali dati. Per gli immobili a destinazione diversa (depositi/ripostigli, magazzini, uffici e unità in corso di costruzione) di cui non si hanno a disposizione sufficienti dati di riferimento, si adotteranno criteri proporzionali (differenziali) di raffronto facendosi supportare anche dalle rilevazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Tutte le superfici commerciali degli immobili a cui si fa riferimento e confronto sono riprese dalle superfici "totali" indicate nelle visure catastali. Queste si riferiscono, come disciplinato, alle superfici lorde comprensive delle murature interne, esterne e della metà dei muri in comune a confine, comprese le superfici delle aree scoperte di pertinenza esclusiva debitamente ragguagliate.

Tutti gli immobili da stimare, per ciascuna tipologia e destinazione d'uso, hanno le medesime caratteristiche intrinseche e sono tutti in ottimo stato di conservazione e manutenzione essendo di recentissima costruzione (meno di 10 anni).

Si analizzano dapprima i numerosi dati a disposizione sui box-garages compravenduti che, come per quelli da stimare, sono tutti ubicati a piano 2° interrato.

Si fa presente a tal proposito che, per quanto riguarda in particolar modo i box pignorati ubicati a piano 2° interrato sotto piazza Garibaldi (particella 4820) con diritti vantati di "proprietà superficiale", essendo tale diritto, come stabilito, di tipo "perpetuo" e non a



tempo determinato e considerando che l'attuale superficiario non paga alcun canone annuo al comune di Atesa (proprietario dell'area), il diritto superficiario, come valore, può essere equiparato a quello della piena proprietà.

Per la valutazione, quindi, dei n.37 box appartenenti alla categoria C/6 (F.67 part.IIa n.1302 subb.27-79-80-83-84-85-86-87-89-90-91-92-93-131-132 e F.67 part.IIa n.4820 subb.12-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-55) si assumono a riferimento (cosiddetti "comparabili") solo i box compravenduti più di recente (compresi gli ultimi atti preliminari di vendita) e solo quelli che hanno un'estensione di superficie lorda molto simile a quelli da stimare. Di seguito, dai prezzi pattuiti e dalle relative superfici commerciali, dopo le opportune correzioni, se ne può ricavare il valore unitario medio:

	Piano	Data stipula	Dati catastali	Prezzo di vendita	Superficie comm.	Valore unitario
Box 1	S2	23/09/2019	F.67 n.4820 sub.47	€ 14.500,00	mq. 20	€/mq. 725,00
Box 2	S2	12/11/2018	F.67 n.4820 sub.36	€ 14.423,08	mq. 20	€/mq. 721,15
Box 3	S2	12/06/2018	F.67 n.4820 sub.54	€ 15.000,00	mq. 20	€/mq. 750,00
Box 4	S2	01/03/2018	F.67 n.1302 sub.84	€ 13.636,37	mq. 23	€/mq. 592,89
Box 5	S2	01/02/2018	F.67 n.1302 sub.88	€ 13.636,37	mq. 21	€/mq. 649,35
Box 6	S2	19/10/2017	F.67 n.4820 sub. 7	€ 20.960,00	mq. 20	€/mq.1.048,00
Media dei valori:						€/mq. 747,73
Correzione per tener conto della vetustà della costruzione (coeff.=0.95) e dell'andamento del mercato immobiliare (rif. anno 2018 = - 5%) = 0.95x0.95 =						0.9025
Valore unitario medio:						€/mq. 674,83
Valore arrotondato a:						€/mq. 670,00

Le unità immobiliari ad uso ripostigli e locali tecnici di piccola estensione appartenenti alla categoria C/2 e ubicati sempre a piano interrato (F.67 part.IIa n.1302 subb.20-21-22-42 e F.67 part.IIa n.4820 sub.33), possono essere valutati come di seguito, partendo dal valore unitario medio sopra determinato per i box e opportunamente differenziato in base alla propria tipologia/destinazione di appartenenza:

	Piano	Dati catastali	Sup. commerciale	Valore unitario
Locale contatori	S2	F.67 n.1302 sub.20	mq. 7	€/mq. 670,00
Ripostiglio	S2	F.67 n.1302 sub.21	mq. 6	
Locale tecnico	S2	F.67 n.1302 sub.22	mq. 14	
Ripostiglio	S1	F.67 n.1302 sub.42	mq. 7	
Locale deposito	S2	F.67 n.4820 sub.33	mq. 12	
Coefficiente di differenziazione applicato:				0.70
Valore unitario medio:				€/mq. 469,00
Valore arrotondato a:				€/mq. 470,00



Il locale magazzino (cat. C/2) ubicato a piano 1° interrato (**F.67 n.1302 sub.94**), avendo una superficie commerciale piuttosto estesa, sarà differenziato e potrà essere così valutato al mq.:

	Piano	Dati catastali	Sup. commerciale	Valore unitario
Magazzino	S1	F.67 n.1302 sub.94	mq.183	€/mq. 470,00
Coefficiente di differenziazione applicato:				0.90
Valore unitario:				€/mq. 423,00
Valore arrotondato a:				€/mq. 420,00

Per la stima delle unità immobiliari ad "uso commerciale" (negozi) ubicati a piano terra e appartenenti alla categoria C/1 (**F.67 n.1302 subb.68-95-121-133-134**) possono essere presi a riferimento, dagli atti di compravendita stipulati, i seguenti "comparabili" opportunamente aggiornati:

	P.	Data stipula	Dati catastali	Prezzo di vendita	Superficie comm.	Valore unitario
Neg. 1	T	17/09/2013	F.67 n.1302 sub.44	€.200.560,00 (*)	mq.108	€/mq.1.857,04
Neg. 2	T	20/02/2014	F.67 n.1302 sub.45	€.125.000,00	mq. 66	€/mq.1.893,94
Neg. 3	1	24/02/2014	F.67 n.1302 sub.76	€. 60.000,00	mq. 39	€/mq.1.538,46
Media dei valori:						€/mq.1.763,15
Correzione per tener conto della vetustà della costruzione (coeff.=0.90) e dell'andamento del mercato immob. (rif. anni 2013/14 = - 18%) = $0.90 \times 0.82 =$						0.738
Valore unitario medio:						€/mq.1.301,20
Valore arrotondato a:						€/mq.1.300,00

(*) Al prezzo complessivo riferito al "comparabile 1" è detratto il prezzo medio del box-garage:

Valore unitario medio del box (rif. anno 2013) = €/mq.850,00 circa

Valore del box (sub.33) in rapporto alla sua superficie: mq.24 x €/mq.850,00 = € 20.400,00

Prezzo di vendita presunto del negozio: € 220.960,00 - € 20.400,00 = € 200.560,00.

Il locale commerciale (cat. D/8) ubicato a piano terra e adibito a supermercato (**F.67 n.1302 sub.43**), avendo una superficie commerciale molto più estesa in rapporto ai negozi di cui sopra, sarà differenziato e potrà essere così valutato al mq.:

	Piano	Dati catastali	Sup. commerciale	Valore unitario
Locale commerciale	T	F.67 n.1302 sub.43	mq. 600	€/mq. 1.300,00
Coefficiente di differenziazione applicato:				0.80
Valore unitario:				€/mq. 1.040,00

Per lo stesso motivo, anche il locale commerciale (cat. C/1) ubicato a piano 4° (con ascensore) e adibito a ristorante (**F.67 n.1302 sub.110**) dotato di ampia terrazza panoramica, sarà opportunamente differenziato e potrà essere così valutato al mq.:

	Piano	Dati catastali	Sup. commerciale	Valore unitario
Locale commerciale	4	F.67 n.1302 sub.110	mq. 300	€/mq. 1.300,00



Coefficiente di differenziazione applicato:	0.90
Valore unitario:	€/mq. 1.170,00

L'unità in corso di costruzione (cat. F/3) a destinazione urbanistica "commerciale" e ubicata a piano terra (F.67 part.IIa n.1302 sub.127), può essere valutata come segue, partendo dal valore unitario medio sopra determinato per i negozi:

	Piano	Dati catastali	Sup. commer.	Valore unitario
Unità in corso di costruzione	T	F.67 n.1302 sub.127	mq. 236	€/mq. 1.300,00
Correzione per tener conto dello stato attuale del locale "al grezzo":				0.50
Valore unitario medio:				€/mq. 650,00

L'unità immobiliare ad uso Magazzino (sottonegozio) appartenente alla categoria C/2 (F.67 part.IIa n.1302 sub.39), di pertinenza del locale commerciale soprastante (sub.43) adibito alla medesima attività e ad esso collegato con montacarichi, può essere valutato come segue, partendo dal valore unitario medio determinato per il supermercato opportunamente differenziato:

	Piano	Dati catastali	Sup. commerciale	Valore unitario
Magazzino:	S1	F.67 n.1302 sub.39	mq. 253	€/mq. 1.040,00
Coefficiente di differenziazione applicato:				0.50
Valore unitario medio:				€/mq. 520,00

Per quanto riguarda le Abitazioni (cat. A/2) ubicate a piano 3° sottotetto (F.67 part.IIa n.1302 subb.111-117-124) possono essere presi a riferimento, dagli atti di compravendita stipulati e dai contratti preliminari di vendita, i seguenti "comparabili", tutti ubicati al medesimo piano:

	P.	Data stipula	Dati catastali	Prezzo di vendita	Superf. Commerc.	Valore unitario
Sott. 1	3	05/04/2019	F.67 n.1302 sub.114	€ 136.700,00 (*)	mq. 96	€/mq. 1.423,96
Sott. 2	3	04/05/2018	F.67 n.1302 sub.124	€ 117.500,00 (**)	mq. 86	€/mq. 1.366,28
Sott. 3	3	12/01/2017	F.67 n.1302 sub.112	€ 172.307,70	mq. 120	€/mq. 1.435,90
Sott. 4	3	12/01/2017	F.67 n.1302 sub.113	€ 248.826,93	mq. 148	€/mq. 1.681,26
Media dei valori:						€/mq. 1.476,85
Correzione per tener conto della vetustà della costruzione (coeff.=0.90) e dell'andamento del mercato immob. (rif. anni 2017/18 = - 10%) = 0.90x0.90 =						0.81
Valore unitario medio:						€/mq. 1.196,25
Valore arrotondato a:						€/mq. 1.200,00

(*) Al prezzo complessivo riferito al "comparabile 1" è detratto il prezzo medio del box-garage:

Valore unitario medio del box (rif. anno 2019) = €/mq.700,00 circa

Valore del box (sub.86) in rapporto alla sua superficie lorda: mq.19 x €/mq.700,00 = € 13.300,00

Prezzo di vendita presunto dell'appartam. sottotetto: € 150.000,00 - € 13.300,00 = € 136.700,00.



(**) Al prezzo complessivo riferito al "comparabile 2" è detratto il prezzo medio del box-garage:

Valore unitario medio del box (rif. anno 2018) = €/mq.750,00 circa

Valore del box (sub.83) in rapporto alla sua superficie lorda: mq.22 x €/mq.750,00 = € 16.500,00

Prezzo di vendita presunto dell'appartam. sottotetto: € 134.000,00 - € 16.500,00 = € 117.500,00.

Le unità in corso di costruzione (cat. F/3) a destinazione urbanistica "residenziale" e ubicate a piano 3° sottotetto (**F.67 part.IIa n.1302 subb.129 e 130**), possono essere valutate come segue, partendo dal valore unitario medio determinato per gli appartamenti ultimati di cui sopra:

	Piano	Dati catastali	Sup. commerc.	Valore unitario
Unità in corso di costruzione	3	F.67 n.1302 sub.129	mq. 117	
Unità in corso di costruzione	3	F.67 n.1302 sub.130	mq. 43	€/mq. 1.200,00
Correzione per tener conto dello stato attuale completamente "al grezzo":				0,33
Valore unitario medio:				€/mq. 396,00
Valore arrotondato a:				€/mq. 400,00

Per la valutazione dell'Appartamento ad uso studio medico (ufficio) di categoria A/10 (**F.67 part.IIa n.1302 sub.125**) ubicato a piano 1°, si possono prendere a riferimento i seguenti "comparabili" (tutti ubicati allo stesso piano), desunti dagli atti di compravendita stipulati, dopo aver opportunamente detratto il prezzo dei box pertinenziali venduti contestualmente e operato le necessarie correzioni:

	Piano	Data stipula	Dati catastali	Prezzo Di vendita	Sup. comm.	Valore unitario
App. 1	1	07/09/2015	F.67 n.1302 sub.96	€ 124.800,00 (*)	mq. 96	€/mq.1.300,00
App. 2	1	09/06/2015	F.67 n.1302 sub.48	€ 216.080,00 (**)	mq.130	€/mq.1.662,15
App. 3	1	04/12/2013	F.67 n.1302 sub.49	€ 271.774,00 (***)	mq.161	€/mq.1.688,04
App. 4	1	14/09/2013	F.67 n.1302 sub.51	€ 147.680,77 (****)	mq. 93	€/mq.1.587,97
Media dei valori:						€/mq.1.559,54
Correzione per tener conto della vetustà della costruzione (coeff.=0.90), dell'andamento del mercato immobiliare (rif. anni 2013/15 = - 15%) e della destinazione d'uso ad ufficio (coeff.=1.05) = (0.90x0.85x1.05) =						0,803
Valore unitario medio:						€/mq.1.252,31
Valore arrotondato a:						€/mq.1.250,00

(*) Al prezzo complessivo riferito al "comparabile 1" è detratto il prezzo medio del box-garage:

Valore unitario medio del box (rif. anno 2015) = €/mq.800,00 circa

Valore del box (sub.78) in rapporto alla sua superficie: mq.19 x €/mq.800,00 = € 15.200,00

Prezzo di vendita presunto dell'appartamento: € 140.000,00 - € 15.200,00 = € 124.800,00.

(**) Al prezzo complessivo riferito al "comparabile 2" è detratto il prezzo medio del box-garage:

Valore unitario medio del box (rif. anno 2015): €/mq.800,00 circa

Valore del box (sub.16) in rapporto alla sua superficie: mq.31 x €/mq.800,00 = € 24.800,00



Prezzo di vendita presunto dell'appartamento: € 240.880,00 - € 24.800,00 = € 216.080,00.

(***) Al prezzo complessivo riferito al "comparabile 3" sono detratti i prezzi medi del box-garage e del locale deposito:

Valore unitario medio del box (rif. anno 2013): €/mq.850,00 circa

Valore unitario medio del locale deposito: € 850,00 x (0.70) = € 600,00 circa

Valore del box (sub.32) in rapporto alla sua superficie: mq.21 x €/mq.850,00 = € 17.850,00

Valore del deposito (sub.31) in rapporto alla sua superficie: mq.9 x €/mq.600,00 = € 5.400,00

Prezzo di vendita presunto dell'appartamento: € 295.024,00 - (€ 23.250,00) = € 271.774,00.

(****) Al prezzo complessivo riferito al "comparabile 4" è detratto il prezzo medio del box-garage:

Valore unitario medio del box (rif. anno 2013): €/mq.850,00 circa

Valore del box (sub.66) in rapporto alla sua superficie: mq.47 x €/mq.850,00 = € 39.950,00

Prezzo di vendita presunto dell'appartamento: € 187.630,77 - € 39.950,00 = € 147.680,77.

L'unità in corso di costruzione (cat. F/3) a destinazione urbanistica "ufficio" e ubicata a piano 1° (F.67 part.IIa n.1302 sub.128), può essere valutata come segue partendo dal valore unitario medio determinato per gli appartamenti ubicati allo stesso piano e operando un adattamento per tener conto della sua ampia superficie:

	Piano	Dati catastali	Sup. comm.	Valore unitario
Unità in corso di costruzione	1	F.67 n.1302 sub.128	mq. 415	€/mq. 1.250,00
Correzione per tener conto dell'ampia metratura (coeff.=0.90) e dello stato attuale del locale completamente "al grezzo" (coeff.=0.33) = 0.90x0.33 =				0.297
Valore unitario medio:				€/mq. 371,25
Valore arrotondato a:				€/mq. 370,00

3.9.6 RIPARTIZIONE PROPORZIONALE DEGLI ONERI CONDOMINIALI.

Nella tabella che segue, non avendo a disposizione i dati specifici per ciascuna unità immobiliare con le relative quote, vengono ripartiti gli oneri condominiali dovuti, ammontanti a circa € 44.834,00, in base al valore di stima di ciascun immobile (come determinati nel paragrafo seguente). I valori presi a riferimento si riferiscono a quelli "originali" senza tener conto delle riduzioni di stima.

Le "unità in corso di costruzione" vengono considerate come se fossero completamente ultimate e servibili all'uso:

- valore di stima del sub.127 = mq.236 x €/mq.1.300,00 = € 306.800,00
- valore di stima del sub.128 = mq.415 x €/mq.1.125,00 = € 466.875,00
- valore di stima del sub.129 = mq.117 x €/mq.1.200,00 = € 140.400,00
- valore di stima del sub.130 = mq. 43 x €/mq.1.200,00 = € 51.600,00

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mmmmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

N.	PIANO	IMMOBILE	DATI CATASTALI	VALORI DI STIMA (€.)	MILLESIMI	IMPORTO ONERI (€.)
1	S2	LOCALE DEPOSITO	F.67 N.1302 SUB.20	3.290,00	0,89	39,88
2	S2	RIPOSTIGLIO	F.67 N.1302 SUB.21	2.820,00	0,76	34,18
3	S2	LOCALE TECNICO	F.67 N.1302 SUB.22	6.980,00	1,78	79,76
4	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.27	16.410,00	4,17	186,80
5	S1	MAGAZZINO	F.67 N.1302 SUB.39	131.560,00	35,57	1.594,80
6	S1	RIPOSTIGLIO	F.67 N.1302 SUB.42	3.290,00	0,89	39,88
7	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.43	624.000,00	160,72	7.584,29
8	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.68	28.600,00	7,73	346,70
9	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.79	12.960,00	3,26	146,19
10	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.80	23.450,00	6,34	284,27
11	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.83	14.740,00	3,99	178,68
12	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.84	16.410,00	4,17	186,80
13	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.85	12.730,00	3,44	154,32
14	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.86	12.730,00	3,44	154,32
15	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.87	12.730,00	3,44	154,32
16	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.89	13.400,00	3,62	162,44
17	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.90	14.670,00	3,80	176,56
18	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.91	12.730,00	3,44	154,32
19	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.92	13.400,00	3,62	162,44
20	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.93	14.740,00	3,99	178,68
21	S1	MAGAZZINO	F.67 N.1302 SUB.94	76.860,00	20,78	931,72
22	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.95	141.700,00	36,31	1.717,72
23	4	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.110	351.000,00	94,90	4.254,91
24	3	ABITAZIONE	F.67 N.1302 SUB.111	188.000,00	29,20	1.389,20
25	3	ABITAZIONE	F.67 N.1302 SUB.117	96.000,00	25,96	1.189,74
26	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.121	79.300,00	21,44	981,30
27	3	ABITAZIONE	F.67 N.1302 SUB.124	103.200,00	27,90	1.251,02
28	1	UFFICIO/STUDIO	F.67 N.1302 SUB.125	140.800,00	37,85	1.897,12
29	T	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.127	356.800,00	62,95	3.719,11
30	1	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.128	466.875,00	126,23	5.659,58
31	3	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.129	140.800,00	37,96	1.701,97
32	3	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.130	51.800,00	13,95	625,51
33	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.131	12.730,00	3,44	154,32
34	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.132	14.740,00	3,99	178,68
35	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.133	189.000,00	45,69	2.048,96
36	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.134	152.100,00	41,12	1.843,80
37	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.12	13.400,00	3,62	162,44
38	S2	LOCALE DEPOSITO	F.67 N.4820 SUB.33	5.640,00	1,52	68,37
39	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.34	13.400,00	3,62	162,44
40	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.35	13.400,00	3,62	162,44
41	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.36	13.400,00	3,62	162,44
42	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.37	13.400,00	3,62	162,44
43	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.38	13.400,00	3,62	162,44
44	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.39	13.400,00	3,62	162,44
45	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.40	13.400,00	3,62	162,44
46	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.41	13.400,00	3,62	162,44
47	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.42	13.400,00	3,62	162,44
48	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.43	13.400,00	3,62	162,44
49	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.44	13.400,00	3,62	162,44
50	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.45	13.400,00	3,62	162,44
51	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.46	13.400,00	3,62	162,44
52	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.47	13.400,00	3,62	162,44
53	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.48	13.400,00	3,62	162,44
54	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.49	13.400,00	3,62	162,44
55	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.50	13.400,00	3,62	162,44
56	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.51	13.400,00	3,62	162,44
57	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.52	13.400,00	3,62	162,44
58	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.53	13.400,00	3,62	162,44
59	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.55	13.400,00	3,62	162,44
TOTALI				3.616.465,00	1000,00	44.834,96



3.9.7 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA DI CIASCUN IMMOBILE

Di seguito, si determinano i valori di stima di ciascun immobile, moltiplicando i valori unitari precedentemente calcolati con le corrispondenti superfici commerciali.

Per la formazione dei prezzi finali di vendita, saranno poi analiticamente esposti gli opportuni adeguamenti e correzioni per tener conto dei fattori di riduzione quali:

- l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (percentuale applicata del 5%);
- gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (si riportano i costi presunti precedentemente calcolati);
- lo stato d'uso e di manutenzione. Essendo tutte le unità immobiliari in ottimo stato di conservazione (così come anche le parti comuni dell'edificio) e senza la necessità di alcuna opera di manutenzione per poterli utilizzare, si utilizzerà un fattore pari a zero;
- lo stato di possesso. Gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato per il venir meno della caratteristica della disponibilità del possesso che restringe la cerchia della domanda. I coefficienti applicati saranno diversi nel caso di immobili ad uso abitativo (0,90 per quelli con canone libero e durata a breve termine; 0,80 per quelli con canone libero a durata 4+4 anni), per box auto (per quelli locati insieme agli alloggi si applica lo stesso coefficiente) o ad uso diverso da quello abitativo (0,75 per contratti a durata 6+6 anni);
- le spese condominiali insolute (si riportano i costi calcolati nel paragrafo precedente).

A) Unità immobiliari ubicate nel fabbricato sito in Viale della Rimembranza n.1 con diritti di "piena proprietà" per la quota di 1/1 (Particella n.1302):

IMMOBILE N.1		F. 67 particella 1302 sub.20			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/2	Loc. contatori	7.00	470,00	€. 3.290,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 164,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 39,88
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 3.085,62
Valore arrotondato a:					€. 3.100,00

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

IMMOBILE N.2		F. 67 particella 1302 sub.21			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/2	Ripostiglio	6.00	470,00	€ 2.820,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 141,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€ 34,18
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 2.644,82
Valore arrotondato a:					€ 2.600,00

IMMOBILE N.3		F. 67 particella 1302 sub.22			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/2	Locale tecnico	14.00	470,00	€ 6.580,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 329,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€ 79,76
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 6.171,24
Valore arrotondato a:					€ 6.200,00

IMMOBILE N.4		F. 67 particella 1302 sub.27			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	23.00	670,00	€ 15.410,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 770,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€ 186,80
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 14.452,70
Valore arrotondato a:					€ 14.500,00

IMMOBILE N.5		F. 67 particella 1302 sub.39			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S1	C/2	Magazzino	253.00	520,00	€ 131.560,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):	€. 6.578,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:	0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,75):	€. 32.890,00
Spese condominiali insolute:	€. 1.594,80
VALORE FINALE DI STIMA:	€. 90.497,20
Valore arrotondato a:	€. 90.500,00

IMMOBILE N.6		F. 67 particella 1302 sub.42			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S1	C/2	Ripostiglio	7.00	470,00	€. 3.290,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 164,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 39,88
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 3.085,62
Valore arrotondato a:					€. 3.100,00

IMMOBILE N.7		F. 67 particella 1302 sub.43			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
T	D/8	Loc. commerciale	600.00	1.040,00	€. 624.000,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 31.200,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,75):					€. 156.000,00
Spese condominiali insolute:					€. 7.564,29
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 429.235,71
Valore arrotondato a:					€. 429.200,00

IMMOBILE N.8		F. 67 particella 1302 sub.68			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
T	C/1	Negozi	22.00	1.300,00	€. 28.600,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 1.430,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 346,70



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

VALORE FINALE DI STIMA:	€. 26.823,30
Valore arrotondato a:	€. 26.800,00

IMMOBILE N.9		F. 67 particella 1302 sub.79			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	18.00	670,00	€. 12.060,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 603,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 146,19
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 11.310,81
Valore arrotondato a:					€. 11.300,00

IMMOBILE N.10		F. 67 particella 1302 sub.80			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	35.00	670,00	€. 23.450,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 1.172,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 284,27
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 21.993,23
Valore arrotondato a:					€. 22.000,00

IMMOBILE N.11		F. 67 particella 1302 sub.83			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	22.00	670,00	€. 14.740,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 737,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 178,68
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 13.824,32
Valore arrotondato a:					€. 13.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

IMMOBILE N.12		F. 67 particella 1302 sub.84			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	23.00	670,00	€. 15.410,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 770,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 186,80
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 14.452,70
Valore arrotondato a:					€. 14.500,00

IMMOBILE N.13		F. 67 particella 1302 sub.85			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	19.00	670,00	€. 12.730,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 636,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 154,32
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 11.939,18
Valore arrotondato a:					€. 11.900,00

IMMOBILE N.14		F. 67 particella 1302 sub.86			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	19.00	670,00	€. 12.730,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 636,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 154,32
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 11.939,18
Valore arrotondato a:					€. 11.900,00

IMMOBILE N.15		F. 67 particella 1302 sub.87			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	19.00	670,00	€. 12.730,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):	€. 636,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:	0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:	0,00
Spese condominiali insolute:	€. 154,32
VALORE FINALE DI STIMA:	€. 11.939,18
Valore arrotondato a:	€. 11.900,00

IMMOBILE N.16		F. 67 particella 1302 sub.89			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.17		F. 67 particella 1302 sub.90			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	21,00	670,00	€. 14.070,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 703,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 170,56
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 13.195,94
Valore arrotondato a:					€. 13.200,00

IMMOBILE N.18		F. 67 particella 1302 sub.91			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	19,00	670,00	€. 12.730,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 636,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 154,32



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

VALORE FINALE DI STIMA:	€. 11.939,18
Valore arrotondato a:	€. 11.900,00

MMOBILE N.19		F. 67 particella 1302 sub.92			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.20		F. 67 particella 1302 sub.93			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	22,00	670,00	€. 14.740,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 737,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 178,68
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 13.824,32
Valore arrotondato a:					€. 13.800,00

IMMOBILE N.21		F. 67 particella 1302 sub.94			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S1	C/2	Magazzino	183,00	420,00	€. 76.860,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 3.843,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 931,72
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 72.085,28
Valore arrotondato a:					€. 72.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

IMMOBILE N.22		F. 67 particella 1302 sub.95			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
T	C/1	Negozi	109.00	1.300,00	€ 141.700,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 7.085,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€ 1.717,72
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 132.897,28
Valore arrotondato a:					€ 132.900,00

IMMOBILE N.23		F. 67 particella 1302 sub.110			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
4	C/1	Loc. commerciale	300.00	1.170,00	€ 351.000,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 17.550,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					€ 10.000,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€ 4.254,91
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 319.195,09
Valore arrotondato a:					€ 319.200,00

IMMOBILE N.24		F. 67 particella 1302 sub.111			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
3	A/2	Abitazione	90.00	1.200,00	€ 108.000,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 5.400,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,80):					€ 21.600,00
Spese condominiali insolute:					€ 1.309,20
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 79.690,80
Valore arrotondato a:					€ 79.700,00

IMMOBILE N.25		F. 67 particella 1302 sub.117			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
3	A/2	Abitazione	80.00	1.200,00	€ 96.000,00



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>	
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):	€. 4.800,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:	0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,90):	€. 9.600,00
Spese condominiali insolute:	€. 1.163,74
VALORE FINALE DI STIMA:	€. 80.436,26
Valore arrotondato a:	€. 80.400,00

IMMOBILE N.26		F. 67 particella 1302 sub.121			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
T	C/1	Negozi	61.00	1.300,00	€. 79.300,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 3.965,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					€. 4.500,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 961,30
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 69.873,70
Valore arrotondato a:					€. 69.900,00

IMMOBILE N.27		F. 67 particella 1302 sub.124			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
3	A/2	Abitazione	86.00	1.200,00	€. 103.200,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 5.160,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 1.251,02
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 96.788,98
Valore arrotondato a:					€. 96.800,00

IMMOBILE N.28		F. 67 particella 1302 sub.125			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
1	A/10	Ufficio/studio	112.00	1.250,00	€. 140.000,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 7.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,75):					€. 35.000,00

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Spese condominiali insolute:	€. 1.697,12
VALORE FINALE DI STIMA:	€. 96.302,88
Valore arrotondato a:	€. 96.300,00

IMMOBILE N.29		F. 67 particella 1302 sub.127 (ex sub.100)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
T	F/3	Unità in corso di costr.	236,00	650,00	€. 153.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 7.670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 3.719,11
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 142.010,89
Valore arrotondato a:					€. 142.000,00

IMMOBILE N.30		F. 67 particella 1302 sub.128 (ex sub.119)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
1	F/3	Unità in corso di costr.	415,00	370,00	€. 153.550,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 7.677,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 5.659,58
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 140.212,92
Valore arrotondato a:					€. 140.200,00

IMMOBILE N.31		F. 67 particella 1302 sub.129 (ex sub.114)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
3	F/3	Unità in corso di costr.	117,00	400,00	€. 46.800,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 2.340,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 1.701,97
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 42.758,03



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Valore arrotondato a:	€. 42.800,00
------------------------------	---------------------

IMMOBILE N.32		F. 67 particella 1302 sub.130 (ex sub.123)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
3	F/3	Unità in corso di costr.	43.00	400,00	€. 17.200,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 860,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 625,51
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 15.714,49
Valore arrotondato a:					€. 15.700,00

IMMOBILE N.33		F. 67 particella 1302 sub.131 (ex sub.77)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	19.00	670,00	€. 12.730,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 636,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 154,32
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 11.939,18
Valore arrotondato a:					€. 11.900,00

IMMOBILE N.34		F. 67 particella 1302 sub.132 (ex sub.77)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	22.00	670,00	€. 14.740,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 737,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 178,68
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 13.824,32
Valore arrotondato a:					€. 13.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

IMMOBILE N.35		F. 67 particella 1302 sub.133 (ex sub.120)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
T	C/1	Loc. commerciale	130.00	1.300,00	€ 169.000,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 8.450,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					€ 4.000,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,75):					€ 42.250,00
Spese condominiali insolute:					€ 2.048,66
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 112.251,34
Valore arrotondato a:					€ 112.300,00

IMMOBILE N.36		F. 67 particella 1302 sub.134 (ex sub.120)			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
T	C/1	Loc. commerciale	117.00	1.300,00	€ 152.100,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 7.605,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					€ 4.000,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€ 1.843,80
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 138.651,20
Valore arrotondato a:					€ 138.700,00

B) Unità immobiliari ubicate a piano 2° interrato sotto "Piazza Garibaldi" con diritti di "Proprietà Superficiaria" per la quota di 1/1 (particella n.4820):

IMMOBILE N.37		F. 67 particella 4820 sub.12			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€ 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€ 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€ 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€ 12.567,56
Valore arrotondato a:					€ 12.600,00

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

IMMOBILE N.38		F. 67 particella 4820 sub.33			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/2	Locale deposito	12.00	470,00	€. 5.640,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 282,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 68,37
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 5.289,63
Valore arrotondato a:					€. 5.300,00

IMMOBILE N.39		F. 67 particella 4820 sub.34			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.40		F. 67 particella 4820 sub.35			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.41		F. 67 particella 4820 sub.36			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):	€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:	0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:	0,00
Spese condominiali insolute:	€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:	€. 12.567,56
Valore arrotondato a:	€. 12.600,00

IMMOBILE N.42		F. 67 particella 4820 sub.37			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.43		F. 67 particella 4820 sub.38			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.44		F. 67 particella 4820 sub.39			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

VALORE FINALE DI STIMA:	€. 12.567,56
Valore arrotondato a:	€. 12.600,00

IMMOBILE N.45		F. 67 particella 4820 sub.40			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.46		F. 67 particella 4820 sub.41			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.47		F. 67 particella 4820 sub.42			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

IMMOBILE N.48		F. 67 particella 4820 sub.43			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.49		F. 67 particella 4820 sub.44			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.50		F. 67 particella 4820 sub.45			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.51		F. 67 particella 4820 sub.46			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):	€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:	0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:	0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,90):	€. 1.340,00
Spese condominiali insolute:	€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:	€. 11.227,56
Valore arrotondato a:	€. 11.200,00

IMMOBILE N.52		F. 67 particella 4820 sub.47			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.53		F. 67 particella 4820 sub.48			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene (coeff.=0,75):					€. 3.350,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 9.217,56
Valore arrotondato a:					€. 9.200,00

IMMOBILE N.54		F. 67 particella 4820 sub.49			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

VALORE FINALE DI STIMA:	€. 12.567,56
Valore arrotondato a:	€. 12.600,00

IMMOBILE N.55		F. 67 particella 4820 sub.50			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.56		F. 67 particella 4820 sub.51			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.57		F. 67 particella 4820 sub.52			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20,00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

IMMOBILE N.58		F. 67 particella 4820 sub.53			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

IMMOBILE N.59		F. 67 particella 4820 sub.55			
Piano	Categ.	Destinazione	Sup. commerciale (mq.)	Valore unitario applicato (€/mq)	Valore di stima
S2	C/6	Box-garage	20.00	670,00	€. 13.400,00
<i>Adeguamenti e correzioni di stima:</i>					
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):					€. 670,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					0,00
Riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione:					0,00
Riduzione per lo stato di possesso del bene:					0,00
Spese condominiali insolute:					€. 162,44
VALORE FINALE DI STIMA:					€. 12.567,56
Valore arrotondato a:					€. 12.600,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI FINALI DI STIMA

N.	F.	P.IIIa	Sub.	Piano	Cat.	Valori di stima	Riduzioni	Valori finali di stima (arr.)
1	67	1302	20	S2	C/2	€ 3.290,00	€ 204,38	€ 3.100,00
2	67	1302	21	S2	C/2	€ 2.820,00	€ 175,18	€ 2.600,00
3	67	1302	22	S2	C/2	€ 6.580,00	€ 408,76	€ 6.200,00
4	67	1302	27	S2	C/6	€ 15.410,00	€ 957,30	€ 14.500,00
5	67	1302	39	S1	C/2	€ 131.560,00	€ 41.062,80	€ 90.500,00
6	67	1302	42	S1	C/2	€ 3.290,00	€ 204,38	€ 3.100,00
7	67	1302	43	T	D/8	€ 624.000,00	€ 194.764,29	€ 429.200,00
8	67	1302	68	T	C/1	€ 28.600,00	€ 1.776,70	€ 26.800,00
9	67	1302	79	S2	C/6	€ 12.060,00	€ 749,19	€ 11.300,00
10	67	1302	80	S2	C/6	€ 23.450,00	€ 1.456,77	€ 22.000,00
11	67	1302	83	S2	C/6	€ 14.740,00	€ 915,68	€ 13.800,00
12	67	1302	84	S2	C/6	€ 15.410,00	€ 957,30	€ 14.500,00
13	67	1302	85	S2	C/6	€ 12.730,00	€ 790,82	€ 11.900,00
14	67	1302	86	S2	C/6	€ 12.730,00	€ 790,82	€ 11.900,00
15	67	1302	87	S2	C/6	€ 12.730,00	€ 790,82	€ 11.900,00



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mmmmarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

16	67	1302	89	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
17	67	1302	90	S2	C/6	€ 14.070,00	€ 874,06	€ 13.200,00
18	67	1302	91	S2	C/6	€ 12.730,00	€ 790,82	€ 11.900,00
19	67	1302	92	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
20	67	1302	93	S2	C/6	€ 14.740,00	€ 915,68	€ 13.800,00
21	67	1302	94	S1	C/2	€ 76.860,00	€ 4.774,72	€ 72.100,00
22	67	1302	95	T	C/1	€ 141.700,00	€ 8.802,72	€ 132.900,00
23	67	1302	110	4	C/1	€ 351.000,00	€ 31.804,91	€ 319.200,00
24	67	1302	111	3	A/2	€ 108.000,00	€ 28.309,20	€ 79.700,00
25	67	1302	117	3	A/2	€ 96.000,00	€ 15.563,74	€ 80.400,00
26	67	1302	121	T	C/1	€ 79.300,00	€ 9.426,30	€ 69.900,00
27	67	1302	124	3	A/2	€ 103.200,00	€ 8.411,02	€ 96.800,00
28	67	1302	125	1	A/10	€ 140.000,00	€ 43.697,12	€ 96.300,00
29	67	1302	127	T	F/3	€ 153.400,00	€ 11.389,11	€ 142.000,00
30	67	1302	128	1	F/3	€ 153.550,00	€ 13.337,08	€ 140.200,00
31	67	1302	129	3	F/3	€ 46.800,00	€ 4.041,97	€ 42.800,00
32	67	1302	130	3	F/3	€ 17.200,00	€ 1.485,51	€ 15.700,00
33	67	1302	131	S2	C/6	€ 12.730,00	€ 790,82	€ 11.900,00
34	67	1302	132	S2	C/6	€ 14.740,00	€ 915,68	€ 13.800,00
35	67	1302	133	T	C/1	€ 169.000,00	€ 56.748,66	€ 112.300,00
36	67	1302	134	T	C/1	€ 152.100,00	€ 13.448,80	€ 138.700,00
Totali parziali						€ 2.803.320,00	€ 501.197,99	€ 2.302.100,00
37	67	4820	12	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
38	67	4820	33	S2	C/2	€ 5.640,00	€ 350,37	€ 5.300,00
39	67	4820	34	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
40	67	4820	35	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
41	67	4820	36	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
42	67	4820	37	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
43	67	4820	38	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
44	67	4820	39	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
45	67	4820	40	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
46	67	4820	41	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
47	67	4820	42	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
48	67	4820	43	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
49	67	4820	44	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
50	67	4820	45	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
51	67	4820	46	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 2.172,44	€ 11.200,00
52	67	4820	47	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
53	67	4820	48	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 4.182,44	€ 9.200,00
54	67	4820	49	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
55	67	4820	50	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
56	67	4820	51	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
57	67	4820	52	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
58	67	4820	53	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
59	67	4820	55	S2	C/6	€ 13.400,00	€ 832,44	€ 12.600,00
Totali parziali						€ 300.440,00	€ 23.354,05	€ 277.100,00
TOTALI GENERALI						€ 3.103.760,00	€ 524.552,04	€ 2.579.200,00

Il valore complessivo di stima dei beni pignorati al netto delle riduzioni ammonta, pertanto, a **€ 2.579.200,00** (euro duemilioni-cinquecentosettantanovemila-duecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.10 QUESITO 10

Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

3.10.1 FORMAZIONE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Non si ritiene di formare lotti per gruppi omogenei di immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.11 QUESITO 11

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.11.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO O LOCAZIONE REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Per ciascun immobile pignorato si è proceduto alla verifica, durante i vari sopralluoghi effettuati, dello stato di possesso dei beni. I risultati di tali controlli sono stati poi incrociati con le risultanze delle consultazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lanciano **(Vedasi allegato 26)**.

Di seguito si evidenzia l'esito per ciascun bene:

N.	F.	P.IIa	Sub.	Cat.	Destinazione	Stato di possesso/occupazione
1	67	1302	20	C/2	Loc. contatori	Libero da beni.
2	67	1302	21	C/2	Ripostiglio	Libero da beni e in uso alla ditta esecutata.
3	67	1302	22	C/2	Locale tecnico	Libero da beni.
4	67	1302	27	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.7) risulta detenuto da terzi senza titolo.
5	67	1302	39	C/2	Magazzino	L'immobile (compreso il supermercato di cui alla part.IIa n.1302 sub.43) risulta detenuto dalla



						società "*****" con sede in Ascoli Piceno in c.da Monticelli snc (partita IVA: *****) in forza di Contratto di Locazione di immobile commerciale <u>OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA</u> stipulato in data 26/10/2012 con la ditta "*****" poi ceduto alla ditta beneficiaria "*****", della durata di anni 6 a far data dal 23/10/2013 e scadenza al 22/10/2019, alla scadenza rinnovatosi tacitamente per ulteriori 6 anni e fino al 22/10/2025, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno in data 09/11/2012 al n.2885 serie 3T. Canone annuo concordato a partire dal 01/04/2017: €.30.000,00 + IVA cioè €.2.500,00 al mese + IVA, giusta scrittura privata di integrazione al contratto originario stipulata in data 01/04/2017, registrata presso l'Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno in data 17/03/2017 al n.243 serie 3 <u>(Vedasi allegato 27)</u> .
6	67	1302	42	C/2	Ripostiglio	Libero da beni.
7	67	1302	43	D/8	Locale commerciale	L'immobile (adibito a supermercato e compreso il magazzino di cui alla part.lla n.1302 sub.39) risulta detenuto dalla società "*****" con sede in Ascoli Piceno in c.da Monticelli snc (partita IVA: *****) in forza di Contratto di Locazione di immobile commerciale <u>OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA</u> stipulato in data 26/10/2012 con la ditta "*****" poi ceduta alla ditta beneficiaria "*****", della durata di anni 6 a far data dal 23/10/2013 e scadenza al 22/10/2019, alla scadenza rinnovatosi tacitamente per ulteriori 6 anni e fino al 22/10/2025, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno in data 09/11/2012 al n.2885 serie 3T. Canone annuo concordato a partire dal 01/04/2017: €.30.000,00 + IVA cioè €.2.500,00 al mese + IVA, giusta scrittura privata di integrazione al contratto originario stipulata in data 01/04/2017, registrata presso l'Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno in data 17/03/2017 al n.243 serie 3 <u>(Vedasi allegato 27)</u> .
8	67	1302	68	C/1	Locale commerciale	L'immobile (locale espositivo) risulta detenuto da terzi senza titolo.
(*)	67	1302	77			<u>Subalterno soppresso</u> che ha generato i nuovi subalterni 131 e 132.
9	67	1302	79	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.78) risulta occupato da beni mobili di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta eseguita.



10	67	1302	80	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.81) risulta occupato da scaffalature presumibilmente nella disponibilità della ditta esegutata.
11	67	1302	83	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.16) risulta detenuto dal sig. ***** nato ad ***** (**), il ***** ed ivi residente in via ***** (C.F.: *****) in forza di Contratto preliminare di compravendita (non registrato) stipulato con la ditta esegutata in data 04/05/2018. Tale titolo non è opponibile alla procedura.
12	67	1302	84	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.17) risulterebbe essere nella disponibilità della sig.ra ***** nata ad ***** (**), il ***** ed ivi residente in viale ***** (C.F.: *****) in forza di Contratto preliminare di compravendita (non registrato) stipulato con la ditta esegutata in data 01/05/2018. Tale titolo non è opponibile alla procedura.
13	67	1302	85	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.18) risulta libero e presumibilmente nella disponibilità della ditta esegutata.
14	67	1302	86	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.19) risulta libero e presumibilmente nella disponibilità della ditta esegutata.
15	67	1302	87	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.20) risulta occupato da beni mobili di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta esegutata.
16	67	1302	89	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.24) risulta detenuto da terzi senza titolo.
17	67	1302	90	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.26) risulta libero e presumibilmente nella disponibilità della ditta esegutata.
18	67	1302	91	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.27) risulta occupato da beni mobili di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta esegutata.
19	67	1302	92	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.28) risulta detenuto da terzi senza titolo.
20	67	1302	93	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.29) risulta occupato da beni mobili di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta esegutata.
21	67	1302	94	C/2	Magazzino	L'immobile risulta occupato da materiali edili e scarti di lavorazione nella disponibilità della ditta esegutata.
22	67	1302	95	C/1	Locale commerciale	L'immobile (sede della *****) risulta detenuto dal sig. ***** presidente dell'Associazione nonché legale rappresentante della ditta ***** con sede in ***** (**), in via ***** (P.



						IVA: *****), in forza di tacito accordo con la ditta esecutata e senza titolo per l'occupazione.
(*)	67	1302	100			Subalterno soppresso che ha generato il nuovo subalterno 127.
23	67	1302	110	C/1	Locale commerciale	L'immobile (adibito a ristorante) risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e/o comodato e in evidente stato di abbandono. Sono presenti all'interno vari beni mobili (tra cui attrezzature da cucina e bancone bar) di proprietà del precedente Conduttore.
24	67	1302	111	A/2	Abitazione	L'immobile risulta detenuto dalla sig.ra ***** nata ad ***** (***) il ***** e residente in ***** (***) in via ***** (C.F.: *****) in forza di Contratto di Locazione OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA stipulato con la ditta esecutata in data 06/05/2021, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lanciano al n.1040 serie 3T in data 17/05/2021. Durata del contratto 4 anni dal 16/05/2021 al 15/05/2025 rinnovabile tacitamente per altri 4 anni. Canone annuo convenuto: €3.818,18 + IVA corrispondente a €318,18 mensili + IVA (<i>Vedasi allegato 28</i>).
(*)	67	1302	114			Subalterno soppresso che ha generato il nuovo subalterno 129.
25	67	1302	117	A/2	Abitazione	L'immobile (compreso il box di cui alla part.IIa 4820 sub.46) risulta detenuto dal sig. ***** nato ad ***** (***) il ***** e ivi residente in ***** (C.F.: *****) in forza di Contratto di Locazione OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA stipulato con la ditta esecutata in data 01/02/2021, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Chieti al n.417 serie 3T in data 01/02/2021. Durata del contratto 1 anno dal 01/02/2021 al 31/01/2022 rinnovatosi tacitamente per ulteriore 1 anno e scadenza al 31/01/2023. Canone annuo convenuto: €3.272,76 + IVA corrispondente a €272,73 mensili + IVA (<i>Vedasi allegato 29</i>).
(*)	67	1302	119			Subalterno soppresso che ha generato il nuovo subalterno 128.
(*)	67	1302	120			Subalterno soppresso che ha generato i nuovi subalterni 133 e 134.
26	67	1302	121	C/1	Locale commerciale	L'immobile (adibito a ufficio vendite) risulta detenuto e nella piena disponibilità della ditta esecutata.
(*)	67	1302	123			Subalterno soppresso che ha generato il nuovo subalterno 130.
27	67	1302	124	A/2	Abitazione	L'immobile risulta detenuto dal sig. ***** nato ad ***** (***) il ***** ed ivi residente in via ***** (C.F.: *****) in forza di Contratto preliminare



						di compravendita (non registrato) stipulato con la ditta eseguita in data 04/05/2018. Tale titolo non è opponibile alla procedura esecutiva.
28	67	1302	125	A/10	Ufficio/studio privato	L'immobile (adibito a studio medico e compreso il box di cui alla part.lla n.4820 sub.48) risulta detenuto dalla sig.ra ***** nata ad ***** (***) il ***** ed ivi residente in via ***** (C.F.: ***** - Partita IVA: *****) in forza di Contratto di Locazione OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA stipulato con la ditta eseguita in data 01/12/2020, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lanciano al n.2590 serie 3T in data 30/12/2020. Durata del contratto 6 anni dal 30/11/2020 al 30/11/2026 rinnovabile tacitamente per altri 6 anni. Canone annuo convenuto: €4.800,00 + IVA corrispondente a €400,00 mensili + IVA (Vedasi allegato 30) .
29	67	1302	127	F/3	Unità in corso di costruzione	L'immobile risulta nella disponibilità della ditta eseguita. Sono presenti all'interno materiali edili di varia natura e scarti di lavorazione.
30	67	1302	128	F/3	Unità in corso di costruzione	L'immobile risulta libero e nella disponibilità della ditta eseguita.
31	67	1302	129	F/3	Unità in corso di costruzione	L'immobile risulta libero e nella disponibilità della ditta eseguita. All'interno sono presenti materiali edili di varia natura e scarti di lavorazione.
32	67	1302	130	F/3	Unità in corso di costruzione	L'immobile risulta libero e nella disponibilità della ditta eseguita. Sono presenti all'interno materiali edili di varia natura e scarti di lavorazione.
33	67	1302	131	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.23) risulta occupato da materiali edili di varia natura e scarti di lavorazione presumibilmente nella disponibilità della ditta eseguita.
34	67	1302	132	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.22) risulta libero e presumibilmente nella disponibilità della ditta eseguita.
35	67	1302	133	C/1	Locale commerciale	L'immobile risulta detenuto dall'***** con sede in ***** (***) alla piazza ***** (C.F. *****) in forza di Contratto di Locazione OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA stipulato con la ditta eseguita in data 01/03/2021, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Chieti al n.987 serie 3T in data 15/03/2021. Durata del contratto 6 anni dal 01/03/2021 al 28/02/2027 rinnovabile tacitamente per altri 6 anni. Canone annuo convenuto: €4.920,00 + IVA corrispondente a €410,00 mensili + IVA (Vedasi allegato 31) .
36	67	1302	134	C/1	Locale commerciale	L'immobile (adibito a bar) risulta, allo stato attuale, libero da contratti di locazione e/o comodato e in evidente stato di abbandono. Sono presenti all'interno vari beni mobili (tra cui un bancone bar)



						di proprietà del sig. ***** nato ad ***** (**), il ***** ed ivi residente in via ***** (C.F.: *****), in forza di Contratto preliminare di Compravendita (non registrato) stipulato con la ditta eseguita in data 28/03/2019. Tale titolo non è opponibile alla procedura esecutiva.
37	67	4820	12	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.44) risulta detenuto dal sig. ***** legale rappresentante della ditta "*****" con sede in ***** (**), in via ***** (P. IVA: *****), in forza di tacito accordo con la ditta eseguita e senza titolo per l'occupazione.
38	67	4820	33	C/2	Loc. deposito	L'immobile, in comunicazione con il box di cui alla part.IIa 4820 sub.34, risulta occupato da terzi senza titolo.
39	67	4820	34	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.54 e in comunicazione con il locale deposito di cui alla part.IIa n.4820 sub.33) risulta occupato da terzi senza titolo.
40	67	4820	35	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.55) risulta libero e presumibilmente nella disponibilità della ditta eseguita.
41	67	4820	36	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.57) risulterebbe essere libero da beni e presumibilmente nella disponibilità della ditta eseguita.
42	67	4820	37	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.62) risulta detenuto dal sig. ***** nato ad ***** (**), il ***** ed ivi residente in via ***** (C.F.: *****), in forza di Contratto di Locazione stipulato con la ditta eseguita in data 01/04/2021, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Chieti al n.1226 serie 3T in data 02/04/2021. Durata del contratto 1 anno dal 01/04/2021 e scadenza al 31/03/2022. Canone annuo convenuto: €.960,00 + IVA. Tale contratto risulta dunque scaduto e non si è a conoscenza di un eventuale rinnovo. Tale titolo, pertanto, non è opponibile alla procedura esecutiva.
43	67	4820	38	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.63) risulta occupato da terzi senza titolo.
44	67	4820	39	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.64) risulta libero e presumibilmente nella disponibilità della ditta eseguita.
45	67	4820	40	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.66) risulta occupato da terzi senza titolo.
46	67	4820	41	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.67) risulterebbe occupato da beni e mobili di varia natura probabilmente detenuto da terzi senza titolo.



47	67	4820	42	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.69) risulta occupato da terzi senza titolo.
48	67	4820	43	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.71) risulta libero e presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.
49	67	4820	44	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.72) risulta occupato da materiale elettrico e beni di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.
50	67	4820	45	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.73) risulterebbe occupato da beni di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.
51	67	4820	46	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.74 e compreso l'appartamento di cui alla part.Ila 1302 sub.117) risulta detenuto dal sig. ***** nato ad ***** (**) il ***** e ivi residente in C.da ***** (C.F.: *****) in forza di Contratto di Locazione <u>OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA</u> stipulato con la ditta esecutata in data 01/02/2021, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Chieti al n.417 serie 3T in data 01/02/2021. Durata del contratto 1 anno dal 01/02/2021 al 31/01/2022 rinnovatosi tacitamente per ulteriore 1 anno e scadenza al 31/01/2023. Canone annuo convenuto: €3.272,76 + IVA corrispondente a €272,73 mensili + IVA <u>(Vedasi allegato 29)</u> .
52	67	4820	47	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.30) risulta occupato da beni di modesta entità presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.
53	67	4820	48	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.32 e compreso lo studio medico di cui alla part.Ila n.1302 sub.125) risulta detenuto dalla sig.ra ***** nata ad ***** (**) il ***** ed ivi residente in via ***** (C.F.: ***** - Partita IVA: *****) in forza di Contratto di Locazione <u>OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA</u> stipulato con la ditta esecutata in data 01/12/2020, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lanciano al n.2590 serie 3T in data 30/12/2020. Durata del contratto 6 anni dal 30/11/2020 al 30/11/2026 rinnovabile tacitamente per altri 6 anni. Canone annuo convenuto: €4.800,00 + IVA corrispondente a €400,00 mensili + IVA <u>(Vedasi allegato 30)</u> .
54	67	4820	49	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.34) risulta occupato da beni mobili di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.
55	67	4820	50	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.35)



						risulterebbe occupato da terzi senza titolo.
56	67	4820	51	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.38) risulta libero da beni e presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.
57	67	4820	52	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.39) risulta occupato da beni mobili di varia natura presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.
58	67	4820	53	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.40) risulta occupato da terzi senza titolo.
59	67	4820	55	C/6	Box-garage	L'immobile (box identificato con il n.42) risulta occupato da beni mobili di modesta entità presumibilmente nella disponibilità della ditta esecutata.

3.11.2 RISPONDENZA DEI CANONI D'AFFITTO AI VALORI DI MERCATO

In merito alla rispondenza dei canoni d'affitto, si ritiene che, dopo opportuni controlli e verifiche effettuate mediante comparazione con le quotazioni di mercato indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nell'area interessata, tutti i canoni annui pattuiti nei contratti di locazione sopra richiamati possano considerarsi sostanzialmente congrui e rispondenti ai valori di mercato al momento della conclusione degli stessi.

3.11.3 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre le formalità e i gravami riportati nelle relazioni notarili ipocatastali e nei certificati ipotecari allegati, non risultano ulteriori vincoli.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, e in presenza di immobili locati, le spese saranno ripartite nei termini di legge.

Non sono stati rilevati vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli connessi di natura storica-artistica.

3.11.4 GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, ovvero il diritto sui beni del debitore pignorato è di "proprietà" e non derivante da alcuno dei suddetti titoli.



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 – mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

3.11.5 SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Come illustrato in precedenza, a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura, risulta un debito passivo complessivo di € 44.834,00 di cui € 30.434,41 legato alle ultime gestioni finanziarie e € 14.400,00 per la gestione condominiale attualmente in corso **(Vedasi**

allegato 25). Non avendo ricevuto dall'Amministratore le tabelle millesimali e le ripartizioni unitarie, tale debito complessivo ad oggi maturato posto a carico della ditta esecutata, è stato ripartito tra le singole unità immobiliari in relazione al valore di stima delle stesse.

Per quanto riguarda la preventivazione degli importi annui presunti delle spese fisse di gestione o di manutenzione a carico di ciascun immobile, il sottoscritto, sulla base del dato complessivo disponibile relativo all'esercizio ordinario in corso, pari a € 14.400,00, ha effettuato una ripartizione seguendo lo stesso criterio di cui sopra. Di seguito se ne espongono i risultati.

Sui beni interessati non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari oltre a quello per cui si procede.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1805761

e-mail: mmmmarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

N.	PIANO	IMMOBILE	DATI CATASTALI	VALORI DI STIMA (€.)	MILLESIMI	IMPORTO ONERI (€.)
1	S2	LOCALE DEPOSITO	F.67 N.1302 SUB.20	3.290,00	0,89	12,81
2	S2	RIPOSTIGLIO	F.67 N.1302 SUB.21	2.820,00	0,76	10,98
3	S2	LOCALE TECNICO	F.67 N.1302 SUB.22	6.980,00	1,78	25,82
4	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.27	16.410,00	4,17	80,00
5	S1	MAGAZZINO	F.67 N.1302 SUB.39	131.560,00	35,57	512,29
6	S1	RIPOSTIGLIO	F.67 N.1302 SUB.42	3.290,00	0,89	12,81
7	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.43	624.000,00	168,72	2.428,54
8	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.68	28.600,00	7,73	111,35
9	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.79	12.960,00	3,26	46,96
10	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.80	23.450,00	6,34	91,30
11	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.83	14.740,00	3,99	57,39
12	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.84	16.410,00	4,17	80,00
13	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.85	12.730,00	3,44	48,56
14	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.86	12.730,00	3,44	48,56
15	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.87	12.730,00	3,44	48,56
16	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.89	13.400,00	3,62	52,17
17	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.90	14.670,00	3,80	54,78
18	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.91	12.730,00	3,44	48,56
19	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.92	13.400,00	3,62	52,17
20	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.93	14.740,00	3,99	57,39
21	S1	MAGAZZINO	F.67 N.1302 SUB.94	76.860,00	20,78	298,25
22	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.95	141.700,00	38,31	551,71
23	4	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.110	351.000,00	94,90	1.366,81
24	3	ABITAZIONE	F.67 N.1302 SUB.111	188.000,00	29,20	420,50
25	3	ABITAZIONE	F.67 N.1302 SUB.117	96.000,00	25,96	373,77
26	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.121	79.300,00	21,44	308,75
27	3	ABITAZIONE	F.67 N.1302 SUB.124	103.200,00	27,90	401,81
28	1	UFFICIO/STUDIO	F.67 N.1302 SUB.125	140.800,00	37,85	545,89
29	T	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.127	306.800,00	82,95	1.194,52
30	1	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.128	466.875,00	126,23	1.817,77
31	3	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.129	140.800,00	37,96	546,65
32	3	IN CORSO DI COSTRUZIONE	F.67 N.1302 SUB.130	51.800,00	13,95	200,90
33	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.131	12.730,00	3,44	48,56
34	S2	BOX	F.67 N.1302 SUB.132	14.740,00	3,99	57,39
35	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.133	189.000,00	49,69	658,00
36	T	LOCALE COMMERCIALE	F.67 N.1302 SUB.134	152.100,00	41,12	580,20
37	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.12	13.400,00	3,62	52,17
38	S2	LOCALE DEPOSITO	F.67 N.4820 SUB.33	5.640,00	1,52	21,96
39	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.34	13.400,00	3,62	52,17
40	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.35	13.400,00	3,62	52,17
41	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.36	13.400,00	3,62	52,17
42	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.37	13.400,00	3,62	52,17
43	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.38	13.400,00	3,62	52,17
44	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.39	13.400,00	3,62	52,17
45	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.40	13.400,00	3,62	52,17
46	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.41	13.400,00	3,62	52,17
47	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.42	13.400,00	3,62	52,17
48	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.43	13.400,00	3,62	52,17
49	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.44	13.400,00	3,62	52,17
50	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.45	13.400,00	3,62	52,17
51	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.46	13.400,00	3,62	52,17
52	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.47	13.400,00	3,62	52,17
53	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.48	13.400,00	3,62	52,17
54	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.49	13.400,00	3,62	52,17
55	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.50	13.400,00	3,62	52,17
56	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.51	13.400,00	3,62	52,17
57	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.52	13.400,00	3,62	52,17
58	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.53	13.400,00	3,62	52,17
59	S2	BOX	F.67 N.4820 SUB.55	13.400,00	3,62	52,17
TOTALI				3.636.465,00	1000,00	14.400,00



3.12 QUESITO 12

Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

3.12.1 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

I beni pignorati non risultano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

3.13 QUESITO 13

Alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

(Vedasi allegati 10-11-12-13-14).

3.14 QUESITO 14

Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

(Vedasi allegato 32).

3.15 QUESITO 15

Alleggi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

(Vedasi allegato 33).

3.16 QUESITO 16

Alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)

(Vedasi allegati 34 e 35).



ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 – mobile: 329 1805761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferito.

La presente relazione tecnica estimativa con i relativi allegati viene inviata alle Parti e depositata in modalità telematica PCT, entro la scadenza fissata.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti o osservazioni in merito.

Lanciano, 27/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Dott. Arch. Domenico Marfisi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it