

Studio di Architettura e Design

Arch. FERNANDO COLONNA

Via Giacomo Matteotti n. 4 - 66041 Atesa (Ch)
Tel./Fax 0872 703290 E.mail: fernando.colonna@alice.it

Cod. Fiscale CLN FNN 56P28 A485R
P. IVA 01336410699



TRIBUNALE DI LANCIANO
ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Esecuzione : Dr. Massimo CANOSA

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 5/2018 R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Parti Interessate

contro

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

arch. Fernando COLONNA

Data: 06 agosto 2018



L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Lanciano Dr. Massimo Canosa in merito alla procedura esecutiva in oggetto, mi ha nominato Consulente Tecnico D'Ufficio affidandomi l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:



- 1) *Esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;*
- 2) *Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- 3) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *Accerti l'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;*
- 5) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
- 7) *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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*



- obblazioni 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 8) *Verifichi 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;*
- 9) *Si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 10) *Determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'articolo 568 secondo comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita;*
- 11) *Accerti, ai fini dell'articolo 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;*
- 12) *Determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati;*
- 13) *Alleghi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013;*
- 14) *Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);*
- 15) *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;*



- 16) *In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato a agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;*
- 17) *Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.*

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritto arch. Colonna Fernando iscritto agli ordine degli architetti della Provincia di Chieti al n°255, nonché all'albo dei consulenti tecnici di codesto Onorevole Tribunale al n. 13, con studio tecnico in Atesa alla Via Giacomo Matteotti n°4, dopo lo studio degli atti di causa, eseguiti i sopralluoghi del caso, gli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio, compiute le verifiche necessarie, Le relaziono quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AL 1° QUESITO

Esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone i confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 1124 R.G. 1382 Presentazione n. 7 del 26/10/2017 a favore dell

contro (vedi Allegato1), risulta che i beni pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

UNITA' NEGOZIALE 1 in piena proprietà del Sig.

Immobile n°1

- fabbricato adibito a civile abitazione distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 2 p.T-1-2 Cat. A/2, classe 1, Consistenza 9 vani - Superficie Catastale; Totale : 307 mq, Totale escluse aree scoperte**: 303 mq - rendita catastale € 581,01 (vedi Allegato 2-3-4-5);

Immobile n°2

- fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 3 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 67 mq - Superficie Catastale; Totale : 81 mq - rendita catastale € 124,57 (vedi Allegato 2-3-6-7);

Immobile n°3

- fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 5 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 19 mq - Superficie Catastale; Totale : 22 mq - rendita catastale € 35,33 (vedi Allegato 2-3-8-9);

Immobile n°4

- corte o resede distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 4 p.T (vedi Allegato 2-3-10);

Immobile n°5

- terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, Consistenza 1.242 mq (vedi Allegato 2-3-11);

Immobile n°6

- fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 2 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 95 mq - Superficie Catastale; Totale : 106 mq - rendita catastale € 176,63 (vedi Allegato 2-12-13-14);

Immobile n°7

- fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 3 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 107 mq - Superficie Catastale; Totale : 109 mq - rendita catastale € 198,94 (vedi Allegato 2-12-15-16);

Immobile n°8

- corte comune distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 1 (vedi Allegato 2-12-17);

Immobile n°9

- terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, Consistenza 720 mq (vedi Allegato 2-12-18);

Immobile n°10

- terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4756, Consistenza 780 mq (vedi Allegato 2-19);

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO :

Gli immobili in argomento si trovano nel comune di Atesa in località Piana La Fara nella zona della Val di Sangro ed esattamente alla Via Piana La Fara n°203 (o Via Degli Orti). L'accesso carrabile e pedonale ai beni pignorati da Via Piana La Fara (o Via Degli Orti) avviene tramite il passaggio su una corte comune alle unità immobiliari interessate dal pignoramento (vedi Allegato 2-3-12) (vedi foto n°1).



NOTA: *Si rende necessario fare una precisazione, si interpone tra il compendio pignorato e la Via Piana La Fara (o Via Degli Orti) una piccola striscia di terreno distinto in catasto terreni di Atessa (CH) al foglio 11, particella 506 e 511 non di proprietà dell'esecutato, si precisa che su tale terreno insiste la recinzione del compendio pignorato e il passaggio carrabile e pedonale dalla Via Piana La Fara (o Via Degli Orti) (vedi Allegato 2-3-12) (vedi foto n°2).*

Immobile n°1 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 2

L'immobile adibito ad abitazione è situato ad Atessa (CH), ed è costituito da un fabbricato da cielo a terra ubicato alla Via Piana La Fara n°203 (o Via Degli Orti), in una località facente parte del comprensorio della Val di Sangro, per cui l'immobile è collocato in una posizione distante dal centro della città di Atessa.

L'accesso all'abitazione è possibile sia in maniera pedonale che carrabile tramite il passaggio su una corte comune distinto nel NCEU di Atessa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 4, (vedi Allegato 2 e 3) (vedi foto n°2).

Il fabbricato in argomento adibito ad abitazione è costituito da piano terra, primo e secondo con impianto planimetrico di forma rettangolare e tetto a due falde, tipica forma architettonica delle case della cultura contadina sorte nelle zone a destinazione agricola negli anni sessanta (vedi foto dalla n°3 alla n°6). La zona ingresso dell'abitazione è situata al piano terra dove si trova, il portone di accesso, un piccolo atrio e il blocco scala per il collegamento verticale dei vari piani, (vedi foto n°7 e n°8). Al piano terra si trovano gli ambienti dedicati alla zona giorno con un ampio tinello, cucina, soggiorno-pranzo, una camera adibita a ripostiglio e un bagno, ultimamente la stanza adibita a soggiorno è stata ulteriormente divisa con una parete in carton-gesso per ricavare una piccola camera da letto per esigenze familiari, (vedi foto n°9). Al piano primo invece si trovano gli ambienti



dedicati alla zona notte, vi si accede sempre tramite il blocco scala interno che immette direttamente in una stanza che funge da disimpegno per le quattro camere da letto e il bagno che compongono il piano, anche al piano primo la stanza adibita a disimpegno è stata ulteriormente divisa con una parete in carton-gesso per ricavare una piccola camera da letto per esigenze familiari (vedi foto n°10 e n°11). Al piano primo si trovano due balconi uno sul fronte di circa mq. 13,90 e uno sul fianco in corrispondenza del blocco scala di circa mq. 2,40. Il piano terra e il piano primo che rappresentano gli spazi dedicati esclusivamente all'abitazione, insieme, sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq. 274,00 e hanno un'altezza d'interpiano di mt. 2,75. Il piano secondo o meglio sottotetto è costituito da una unica stanza ad uso soffitta e vi si accede sempre tramite il blocco scala interno, con una superficie lorda complessiva di circa mq. 137,00 e un'altezza media di mt. 2,10 (vedi foto n°12). La tipologia del nucleo abitativo è tipica dei primi anni sessanta, la struttura dell'appartamento è mista in muratura portante e cemento armato, i solai d'interpiano e la copertura a tetto a due falde sono in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole in argilla. Le pareti interne ed i soffitti del piano terra e del piano primo sono intonacate con malta cementizia e verniciate di diversi colori, mentre il piano secondo è stato lasciato al grezzo senza intonaci e pavimenti. Le pareti esterne dell'intero edificio sono intonacate a cemento e verniciate di colore arancione, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porta finestre in alluminio a taglio termico con persiane anch'esse in alluminio il tutto di colore bianco. La pavimentazione interna del piano terra e del piano primo è stata realizzata con mattonelle di ceramica di colore chiaro, mentre il blocco scala è stato pavimentato in lastre di marmo pregiato; gli infissi interni sono in legno tamburato; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto idrico è del tipo sottotraccia e serve i servizi igienici e la cucina; l'impianto di riscaldamento è del tipo sottotraccia a termosifoni con radiatori in alluminio. L'edificio non presenta allo stato attuale problemi statici gravi,



ma si evidenziano delle fessurazioni a mo di piccole lesioni sulla facciata prospiciente la Via Piana La Fara (o Via Degli Orti), che fanno presupporre dei piccoli cedimenti della fondazione, molto probabilmente causati da infiltrazioni d'acqua, infatti si rilevano delle tracce di umidità sulla base del muro perimetrale in corrispondenza della zona interessata dalle micro lesioni, si rende necessario per cui accettare la natura delle infiltrazioni prima di procedere ai lavori di consolidamento e di manutenzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere in buone condizioni, l'immobile necessita di interventi urgenti per scoprire la natura delle infiltrazione di umidità che interessano la facciata prospiciente la Via Piana La Fara (o Via Degli Orti), altrimenti anche l'impianto strutturale dell'edificio comincerà a presentare problemi statici.

L'abitazione confina con corte comune, Via Piana La Fara (o Via Degli Orti),

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che l'abitazione è riportato come segue :

Il fabbricato adibito a civile abitazione è riportato nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 2 p.T-1-2 Cat. A/2, classe 1, Consistenza 9 vani - Superficie Catastale; Totale : 307 mq, Totale escluse aree scoperte**: 303 mq - rendita catastale € 581,01, intestato a per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°5).

Si precisa che la documentazione catastale non corrisponde allo stato attuale dell'immobile (vedi Allegato n°4 - 25).

Immobile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

L'immobile adibito ad **magazzino e locale deposito** è situato ad Atesa (CH), ed è costituito da un vetusto fabbricato da cielo a terra ubicato alla Via Piana La Fara n°203(o



Via Degli Orti), in una località facente parte del comprensorio della val di Sangro, per cui l'immobile è collocato in una posizione distante dal centro della città di Atesa (vedi foto n°1).

L'immobile è posto poco distante dal fronte del fabbricato adibito ad abitazione descritto come "immobile 1", l'accesso al magazzino è possibile sia in maniera pedonale che carrabile tramite il passaggio sulla corte comune distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 4, (vedi Allegato 2 e 3) (vedi foto n°4 e n°16).

Il fabbricato in argomento adibito a magazzino è costituito dal solo piano terra con impianto planimetrico di forma rettangolare con tetto a due falde, tipica forma architettonica per il rimessaggio degli attrezzi agricoli sorte nelle zone a destinazione agricola negli anni sessanta. In origine il fabbricato era costituito da un unico vano con una grande apertura sul fronte per facilitare le operazioni di immagazzinaggio dei prodotti agricoli e il rimessaggio di varie attrezzature per i lavori agricoli. Allo stato attuale il magazzino in tempi non molto remoti è stato tramezzato una piccola parte allo scopo di ricavare un ripostiglio più riservato con una piccola cucina e un wc il tutto controsoffittato, la superficie lorda complessiva è di circa mq. 67,00 e un'altezza media di mt. 4.90 (vedi foto dalla n°13 alla n°15). La tipologia costruttiva del locale magazzino è tipica dei primi anni sessanta, la struttura perimetrale di elevazione è mista in muratura e cemento amato, la copertura a tetto a due falde è stata realizzata in legno con manto di copertura in tegole in argilla. Le pareti interne ed esterne sono intonacate con malta cementizia lasciato al grezzo, alcuni infissi esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetro lasciate al grezzo, mentre la grande porta di accesso del tipo scorrevole è costituito da telaio in ferro tamponato con onduline in zinco ed in alcune pareti addirittura non sono presenti infissi a tamponare le aperture. La pavimentazione interna del locale magazzino è in battuto di cemento nella parte destinata a magazzino, mentre nella parte dove si trova il



cucinino e il wc è stata pavimentata in mattonelle in ceramica del tipo economico; gli infissi interni ottenuto con materiale di risulta sono in legno tamburato del tipo economico; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto idrico è del tipo sottotraccia e serve il w.c. e il cucinino; non è presente l'impianto di riscaldamento. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere in pessime condizioni, la totale mancanza di manutenzione che perdura da diversi anni ha causato il danneggiamento e il deterioramento delle opere edilizie del fabbricato, dell'intonaco, dell'impianto elettrico e idrico, degli infissi interni ed esterni. L'immobile necessita di interventi urgenti di opere di manutenzione straordinaria in particolar modo il rifacimento della copertura che presenta delle sconessioni strutturali con infiltrazioni di acqua piovana che causano il deterioramento della struttura in legno, inoltre il manto di copertura presenta molte tegole divelte, tali lavori si rendono necessari altrimenti anche l'impianto strutturale dell'edificio comincerà a presentare problemi statici.

Il magazzino e locale deposito confina con corte comune, [REDACTED]

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che il magazzino è riportato come segue :

Il fabbricato adibito a magazzino e locale deposito è riportato nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subaltemo 3 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 67 mq - Superficie Catastale; Totale : 81 mq - rendita catastale € 124,57, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera quota dei diritti di piena proprietà

(vedi Allegato n°7).

Si precisa che la documentazione catastale non corrisponde allo stato attuale dell'immobile

(vedi Allegato n°6- 26).



Immobile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

L'immobile adibito a **magazzino e locale deposito** è situato ad Atesa (CH), ed è costituito da un piccolo e vetusto fabbricato da cielo a terra ubicato alla Via Piana La Fara n°203(o Via Degli Orti), in una località facente parte del comprensorio della val di Sangro, per cui l'immobile è collocato in una posizione distante dal centro della città di Atesa (**vedi foto n°1**).

L'immobile in argomento è posto a un lato della corte comune e l'accesso al magazzino è possibile sia in maniera pedonale che carrabile tramite il passaggio sulla corte comune distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 4, (**vedi Allegato 2 e 3**) (**vedi foto n°17 e n°18**).

Il fabbricato in argomento adibito a magazzino per il deposito del gasolio è costituito dal solo piano terra con impianto planimetrico di forma rettangolare con tetto ad una sola falda, la superficie lorda complessiva è di circa mq. 19,00 e un'altezza media di mt. 2,90. La tipologia costruttiva del locale magazzino è tipica della zona denominata "baracca", la struttura perimetrale di elevazione è in muratura di blocchi di cemento con copertura a tetto a una sola falda realizzata in onduline di zinco. Le pareti interne ed esterne non sono intonacate ed è presente una sola apertura che funge anche da portone di ingresso realizzato con un pannello di metallo. La pavimentazione interna del locale magazzino è in battuto di cemento l'impianto elettrico, idrico è a vista, mentre l'impianto di riscaldamento non è presente. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere in pessime condizioni, la totale mancanza di manutenzione che perdura da diversi anni potrà causare problemi statici al piccolo fabbricato.

Il magazzino e locale deposito confina con corte comune,



Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenda delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che il magazzino è riportato come segue :

Il fabbricato adibito a magazzino e locale deposito è riportato nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 5 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 19 mq - Superficie Catastale; Totale : 22 mq - rendita catastale € 35,33, intestato a [redacted] per l'intera quota dei diritti di piena proprietà

(vedi Allegato n°9).

Si precisa che la documentazione catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile (vedi Allegato n°8).

Immobile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Si tratta del terreno destinato a **corte comune** di pertinenza agli immobili impegnati alla presente procedura ed è adibita a giardino, parcheggio e spazio manovra, individuato catastalmente sia al catasto terreni (foglio 11 particella 131) che al catasto fabbricati come corte comune (foglio 11 particella 131 sub 4), in effetti si tratta dello stesso immobile. Il terreno destinato a corte ha una forma quadrangolare, la morfologia della corte e pianeggiante come tutta la zona e costeggia la Via Piana La Fara (o Via Degli Orti) (vedi foto n°1).

La superficie della corte è di circa mq 1.242,00 compreso l'ingombro del fabbricato.

La corte comune confina con corte comune, Via Piana La Fara,

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenda delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che il terreno è riportato come segue :



Il terreno destinato a corte comune è riportato nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 4 p.T; terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, Consistenza 1.242 mq. Si tratta del terreno di pertinenza agli immobili n°1 -2 -3 (part. 131 sub 2-3-5) questi intestati a [redacted] per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°3-10-11).

Si precisa che la documentazione catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile (vedi Allegato n°3).

Immobilabile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

L'immobile adibito ad **magazzino e locale deposito** è situato ad Atesa (CH), ed è costituito da un vetusto fabbricato da cielo a terra ubicato alla Via Piana La Fara n°203(o Via Degli Orti), in una località facente parte del comprensorio della val di Sangro, per cui l'immobile è collocato in una posizione distante dal centro della città di Atesa (vedi foto n°1).

L'immobile in argomento è costruito sulla linea di confine con la proprietà di Antico Luciano, l'accesso al magazzino è possibile sia in maniera pedonale che carrabile tramite il passaggio sulla prima corte comune distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11 particella 131 subalterno 4 e dalla seconda corte comune al foglio 11, particella 4755, subalterno 1 (vedi Allegato 2 e 12) (vedi foto n°19).

Il fabbricato in argomento adibito a magazzino è costituito dal solo piano terra con impianto planimetrico di forma rettangolare. Si tratta di un insieme di piccoli fabbricati costruiti in aderenza probabilmente in epoche diverse, il fabbricato più datato è stato realizzato in muratura portante in blocchi di cemento, sul retro e su un fianco sono stati realizzati degli ampliamenti con pareti in lamiera zincata, la copertura dei magazzini è



stata realizzata parte in onduline in zinco e parte in latero-cemento, la superficie lorda complessiva è di circa mq. 95,00 e un'altezza media di mt. 2,90 (vedi foto n°20 e n°21).

La tipologia costruttiva del locale magazzino è tipica della zona denominata "baracca". Le pareti interne ed esterne non sono intonacate gli infissi sono in metallo grezzo. La pavimentazione interna dei magazzini è in battuto di cemento, l'impianto elettrico e idrico sono a vista. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere in pessime condizioni, la totale mancanza di manutenzione che perdura da diversi anni potrà causare problemi statici ai fabbricati.

Il magazzino e locale deposito confina con corte comune, Via Piana La Fara, [REDACTED]

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che il magazzino è riportato come segue :

Il fabbricato adibito a magazzino e locale deposito è riportato nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 2 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 95 mq - Superficie Catastale; Totale : 106 mq - rendita catastale € 176,63, intestato a [REDACTED] per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°14).

Si precisa che la documentazione catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

Immobilе n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

L'immobile adibito ad **magazzino e locale deposito** è situato ad Atesa (CH), ed è costituito da un vetusto fabbricato da cielo a terra ubicato alla Via Piana La Fara n°203(o Via Degli Orti), in una località facente parte del comprensorio della val di Sangro, per cui



l'immobile è collocato in una posizione distante dal centro della città di Atesa (vedi foto n°1).

L'immobile in argomento è costruito sulla linea di confine con la proprietà di Antico Luciano, l'accesso al magazzino è possibile sia in maniera pedonale che carrabile tramite il passaggio sulla prima corte comune distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11 particella 131 subalterno 4 e dalla seconda corte comune al foglio 11, particella 4755, subalterno 1 (vedi Allegato 2 e 12) (vedi foto n°19).

Il fabbricato in argomento adibito a magazzino è costituito dal solo piano terra con impianto planimetrico di forma rettangolare. Si tratta di due tettoie di altezza diversa costruiti in aderenza per un lato ai magazzini descritti già nel "immobile n°6", la struttura di elevazione è stata realizzata in pilastri di ferro senza tamponatura con copertura in onduline di zinco, la superficie lorda complessiva è di circa mq. 107,00 e un'altezza media di mt. 4.10 (vedi foto n°22). La pavimentazione interna dei magazzini è in battuto di cemento, l'impianto elettrico ed idrico è a vista. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere in pessime condizioni, la totale mancanza di manutenzione che perdura da diversi anni potrà causare problemi statici.

Il magazzino e locale deposito confina con corte comune, Via Piana La Fara, _____.

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che il magazzino è riportato come segue :

Il fabbricato adibito a magazzino e locale deposito è riportato nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 3 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 107 mq - Superficie Catastale; Totale : 109 mq - rendita catastale € 198,94, intestato a _____

_____ per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°13).



Si precisa che la documentazione catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

Immobilabile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobilabile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755



Si tratta del terreno destinato a corte comune di pertinenza agli immobili impegnati alla presente procedura ed è adibita a parcheggio e spazio manovra, individuato catastalmente sia al catasto terreni (foglio 11 particella 4755) che al catasto fabbricati come corte comune (foglio 11 particella 4755 sub 1) in effetti si tratta dello stesso immobile. Il terreno destinato a corte comune ha una forma rettangolare, la morfologia della corte è pianeggiante come tutta la zona e costeggia la Via Piana La Fara (o Via Degli Orti) (vedi foto n°1). La superficie della corte è di circa mq 720,00 compreso l'ingombro del fabbricato. La corte comune confina con corte comune, Via Piana La Fara, [redacted]. Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che il terreno è riportato come segue :



Il terreno destinato a corte comune è riportato nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 1; terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, Consistenza 720 mq. Si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°6 e 7 (part. 4755 sub 2-3) questi intestati a [redacted] per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°17-18).

Si precisa che la documentazione catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile.



Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Si tratta di un terreno contiguo alla corte comune individuato catastalmente al foglio 11 particella 4755 sub 1. Il terreno ha una forma rettangolare, la morfologia del terreno è pianeggiante come tutta la zona e costeggia la Via Piana La Fara (o Via Degli Orti) (vedi foto n°1).

La superficie del terreno è di circa mq 780,00. Il terreno confina con corte comune (particella 4755 sub 1), Strada Statale 652,

Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sezione catasto fabbricati risulta che il terreno è riportato come segue :

Il terreno è riportato nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4756, Consistenza 780 mq; intestato a _____ per l'intera quota dei diritti di piena proprietà (vedi Allegato n°19).

Si precisa che la documentazione catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma C.P.C., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata.

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2



Immobile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, (vedi Allegato n°20) , redatto in data 29/03/2018 dal dottor Ambrogio Romano, Notaio in Benevento, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta la continuità delle trascrizioni.

Per maggiore delucidazioni sulle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e le precisazioni sulla continuità delle trascrizioni si rimanda alla consultazione del documento redatto dal notaio dottor Ambrogio Romano allegato alla presente relazione.

RISPOSTA AL 3° QUESITO

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal sopralluogo effettuato risulta che gli immobili in oggetto sono nel pieno possesso e disponibilità del _____

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Accerti l'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.

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da dirigente dell'area tecnica del Comune di Atesa (CH) in data 12/07/2018 risulta che l'area su cui sono ubicati gli immobili in oggetto ricadono secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale in "Zona parzialmente edificata lineare - R2.2". Inoltre gli immobili in oggetto sono gravati da **Vincolo Paesistico** "Zona B1 a trasformazione mirata" e **Uso Civico** - **legittimato** a seguito dell'approvazione della verifica demaniale, da parte della Regione Abruzzo, con ordinanza dirigenziale n°.DH16/238 del 04/04/2002, i terreni sono risultati "legittimati" e pertanto di natura allodiale con il solo peso del canone da corrispondere al comune, oltre all'eventuale affrancazione ove richiesta. Per ulteriori approfondimenti consultare il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (vedi **Allegato n°21-22**) .

Immobile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3



Immobile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da dirigente dell'area tecnica del Comune di Atesa (CH) in data 12/07/2018 risulta che l'area su cui sono ubicati gli immobili in oggetto ricadono secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale parte in "Zona parzialmente edificata lineare - R2.2", parte in "Zona per le infrastrutture per la mobilità - Stradale". Inoltre gli immobili in oggetto sono gravati da **Vincolo Paesistico "Zona B1 a trasformazione mirata"** e **Uso Civico - legittimato** a seguito dell'approvazione della verifica demaniale, da parte della Regione Abruzzo, con ordinanza dirigenziale n°.DH16/238 del 04/04/2002, i terreni sono risultati "legittimati" e pertanto di natura allodiale con il solo peso del canone da corrispondere al comune, oltre all'eventuale affrancazione ove richiesta. Per ulteriori approfondimenti consultare il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°21-22) .

Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da dirigente dell'area tecnica del Comune di Atesa (CH) in data 12/07/2018 risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale parte in "Zona parzialmente edificata lineare - R2.2", parte in "Zona di rispetto stradale". Inoltre l'immobile in oggetto è gravato da **Vincolo Paesistico "Zona B1 a trasformazione mirata"** e **Uso Civico - legittimato** a seguito dell'approvazione della verifica demaniale, da parte della Regione Abruzzo, con ordinanza dirigenziale n°.DH16/238 del 04/04/2002, i terreni sono risultati "legittimati" e pertanto di natura allodiale con il solo peso del canone



da corrispondere al comune, oltre all'eventuale affrancazione ove richiesta. Per ulteriori approfondimenti consultare il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°21-22) .



RISPOSTA AL 5° QUESITO

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Immobilabile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobilabile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobilabile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobilabile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobilabile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobilabile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobilabile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobilabile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobilabile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobilabile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Sugli immobili in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al successivo quesito n°15.

Gli immobili in oggetto sono gravati da **Uso Civico – legittimato** a seguito dell'approvazione della verifica demaniale, da parte della Regione Abruzzo, con ordinanza dirigenziale n°.DH16/238 del 04/04/2002, i terreni sono risultati "legittimati" e pertanto di natura allodiale con il solo peso del canone da corrispondere al comune, oltre all'eventuale affrancazione ove richiesta. Per ulteriori approfondimenti consultare il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°21) .



RISPOSTA AL 6° QUESITO

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso pervia acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto della presente procedura, mi sono recato al Comune di Atesa (CH) - Ufficio Tecnico ed in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in esame (vedi Allegato n°23), l'Ufficio Tecnico mi ha comunicato che non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia o documentazione inerente gli immobili in esame (vedi Allegato n°24).

Gli immobili in oggetto sono privi di Permesso di Agibilità.

RISPOSTA AL 7° QUESITO

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

NOTA: Si precisa che Ufficio Tecnico in seguito alla formale richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi degli immobili in esame (vedi Allegato n°23), mi ha comunicato che non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia o documentazione inerente gli immobili in esame (vedi Allegato n°24), per cui l'accertamento della conformità urbanistica, nella presente relazione, sarà effettuata con la verifica della corrispondenza tra le schede planimetriche catastali e lo stato attuale degli immobili.

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi (vedi Allegato n°25) e la documentazione catastale (vedi Allegato n°4) si evincono alcune difformità, ed esattamente:

- Realizzazione di una tramezzatura al piano terra (vedi Allegato n°25);
- Realizzazione di una tramezzatura al piano primo (vedi Allegato n°25);
- Realizzazione di un balconcino al piano primo (vedi Allegato n°25).
- Le finestre e le porte finestre del prospetto fronte sono di maggiore dimensione rispetto a quelle catastali (vedi Allegato n°25).

La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale. Per cui si rende necessario ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, che è possibile, sempre se l'ufficio tecnico del Comune concorda, mediante una S.C.I.A. in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria, oltre a procedere di seguito alla rettifica della documentazione catastale.

L'eventuale acquirente, in ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche dell'immobile, nessuna esclusa e procedere se si rende necessario, a propria



cura e spese alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune di Atesa ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria e senza nulla a pretendere nei miei confronti. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie di seguito riportate:

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	600,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	500,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	600,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	1.700,00

Immobile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi (vedi Allegato n°26) e la documentazione catastale (vedi Allegato n°6) si evincono alcune difformità, ed esattamente:

- Realizzazione di tramezzature al piano terra (vedi Allegato n°26);
- Realizzazione di un piccolo wc al piano terra (vedi Allegato n°26);
- Realizzazione di un cucinino al piano terra (vedi Allegato n°26).
- Realizzazione del soppalco nella zona del cucinino e del w.c. (vedi Allegato n°26).

La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto del titolo abilitativo, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale. Per cui si rende necessario ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, che è possibile, sempre se l'ufficio tecnico del



Comune concorda, mediante una S.C.I.A. in sanatoria o Permesso di Costruire in sanatoria, oltre a procedere di seguito alla rettifica della documentazione catastale.

L'eventuale acquirente, in ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche dell'immobile, nessuna esclusa e procedere se si rende necessario, a propria cura e spese alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune di Atesa ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria e senza nulla a pretendere nei miei confronti. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo ed al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, procedo al calcolo di massima del costo per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico, per cui l'acquirente è tenuto a versare tutte le spese necessarie di seguito riportate:

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	600,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	500,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	600,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico	€	1.700,00

Immobile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Dal confronto dalla documentazione catastale e lo stato attuale dell'immobile non sono emerse irregolarità edilizie ed opere abusive, per cui non si rende necessario inoltrare richieste di sanatoria.

Immobile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°1 -2 -3 (part. 131 sub 2-3-5).



Immobilabile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobilabile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3



Dal confronto dalla documentazione catastale e lo stato attuale dell'immobile non sono emerse irregolarità edilizie ed opere abusive, per cui non si rende necessario inoltrare richieste di sanatoria.

Immobilabile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobilabile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°6 e 7 (part. 4755 sub 2-3).

Immobilabile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Si tratta di terreno sul quale non vi sono fabbricati.

RISPOSTA AL 8° QUESITO

Verifichi 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.

Immobilabile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobilabile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobilabile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobilabile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobilabile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobilabile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobilabile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobilabile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobilabile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobilabile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756



Gli immobili in oggetto sono gravati da **Uso Civico – legittimato** a seguito dell'approvazione della verifica demaniale, da parte della Regione Abruzzo, con ordinanza dirigenziale n°.DH16/238 del 04/04/2002, i terreni sono risultati "legittimati" e pertanto di natura allodiale con il solo peso del canone da corrispondere al comune, oltre all'eventuale affrancazione ove richiesta. Per ulteriori approfondimenti consultare il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (vedi Allegato n°21).



RISPOSTA AL 9° QUESITO

Si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Gli immobili in oggetto non sono gravati da spese fisse di gestione e di manutenzione.

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'articolo 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo base di vendita.



Il metodo estimativo è unico ed è basato esclusivamente sulla comparazione con i prezzi correnti nella zona, risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, senza tralasciare però le dovute considerazioni per quelle che sono le peculiarità dell'immobile stesso. Il prezzo di mercato, sarà adeguato all'immobile oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione che generano un coefficiente globale unico, che permette di correggere il valore di mercato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°27) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati simili a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto segue:

Abitazione

Immobile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Valutazione dell'osservatorio immobiliare: uso abitazione di tipo civile	immobili con destinazione residenziale 700,00 / 1.050,00 €/mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento medio calcolato</i>	<i>875,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,10
Coefficiente di vetustà : età anni 56	= 0,70
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 1,00
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terra – piano primo	= 1,10
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x1,10x0,70x1,00x1,00x1,10x1,10 = K = 0,93</i>	



Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 875,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 0,93
Valore unitario di mercato = (875,00 x 0,93) = 814,00 €/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione	274,00 mq lorda
Balconi - portici - logge - terrazzi - mq 16,30 x 0,50	8,15 mq lorda
Soffitta mq 137,00 x 0,50	68,50 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	350,65 mq lorda



Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (350,65 mq/lorda x 814,00 €/mq lorda) = € 285.429,00		
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale	= €	-1.700,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE	= €	283.729,00

Magazzino

Immobile n°2 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 3

Valutazione dell'osservatorio immobiliare: uso magazzino locale deposito	immobili con destinazione residenziale 450,00 / 650,00 € /mq lorda
Valore unitario di riferimento medio calcolato	550,00 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : magazzino	= 1,00
Coefficiente di vetustà : età anni 56	= 0,70
Coefficiente dello stato dell'immobile : pessimo	= 0,45
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terra	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x1,00x0,70x0,45x1,00x1,00x1,10 = K = 0,35</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 550,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 0,35
Valore unitario di mercato = (550,00 x 0,35) = 192,50€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

magazzino	67,00 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	67,00 mq lorda



Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (67,00 mq/lorda x 192,50 €/mq lorda) = € 12.897,50		
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale	= €	-1.700,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE	= €	11.197,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Magazzino

Immobile n°3 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 5

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso magazzino locale deposito	immobili con destinazione residenziale 450,00 / 650,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento medio calcolato</i>	<i>550,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : magazzino	= 1,00
Coefficiente di vetustà : età anni 36	= 0,75
Coefficiente dello stato dell'immobile : mediocre	= 0,65
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terra	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x1,00x0,75x0,65x1,00x1,00x1,10 = K = 0,54</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 550,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 0,54
Valore unitario di mercato = (550,00 x 0,54) = 297,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie raggugiata lorda

magazzino	19,00 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	19,00 mq lorda

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (19,00 mq/lorda x 297,50 €/mq lorda) = € 5.643,00
--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno

Immobile n°4 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atessa foglio 11, particella 131

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si tratta del terreno impegnato come **corte comune** di pertinenza agli immobili impegnati alla presente procedura ed è adibita a giardino, parcheggio e spazio manovra, individuato catastalmente sia al catasto terreni (foglio 11 particella 131) che al catasto fabbricati come corte comune (foglio 11 particella 131 sub 4) in effetti si tratta dello stesso immobile. Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da dirigente dell'area tecnica del Comune di Atesa (CH) in data 12/07/2018 risulta che l'area ricade secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale in "Zona parzialmente edificata lineare - R2.2" (vedi Allegato n°21).

Considerato lo stato in cui versa il terreno, la destinazione urbanistica, l'ubicazione e che si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°1 -2 -3 (part. 131 sub 2-3-5) ritengo equa la seguente valutazione:

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (mq 1.242,00 x €/mq 32.50) = € 40.365,00

Magazzino

Immobile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso magazzino locale deposito	immobili con destinazione residenziale 450,00 / 650,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento medio calcolato</i>	<i>550,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : magazzino	= 1,00
Coefficiente di vetustà : età anni 36	= 0,75
Coefficiente dello stato dell'immobile : mediocre	= 0,65
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terra	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x1,00x0,75x0,65x1,00x1,00x1,10 = K = 0,54</i>	



Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 550,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 0,54
Valore unitario di mercato = (550,00 x 0,54) = 297,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie raggugiata lorda

magazzino	95,00 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	95,00 mq lorda

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (95,00 mq/lorda x 297,00 €/mq lorda) = € 28.215,00

Magazzino

Immobile n°7 Comune di Atessa foglio 11, particella 4755 sub 3

Valutazione dell' osservatorio immobiliare: uso magazzino locale deposito	immobili con destinazione residenziale 450,00 / 650,00 € /mq lorda
Valore unitario di riferimento medio calcolato	550,00 €/mq lorda

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona di periferia	= 1,00
Coefficiente di tipologia : magazzino senza tamponatura	= 0,80
Coefficiente di vetustà : età anni 36	= 0,75
Coefficiente dello stato dell'immobile : mediocre	= 0,65
Coefficiente di luminosità : ottima	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terra	= 1,00
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 1,10
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: 1,00x0,80x0,75x0,65x1,00x1,00x1,10 = K = 0,43</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 550,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 0,43
Valore unitario di mercato = (550,00 x 0,43) = 236,50 €/mq lorda	

Calcolo della superficie raggugiata lorda

magazzino	107,00 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	107,00 mq lorda

Calcolo del valore di mercato



Valore di mercato = (107,00 mq/lorda x 236,50 €/mq lorda) = € 25.305,50

Terreno

Immobile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Si tratta del terreno impegnato come corte comune di pertinenza agli immobili impegnati alla presente procedura ed è adibita a giardino, parcheggio e spazio manovra, individuato catastalmente sia al catasto terreni (foglio 11 particella 4755) che al catasto fabbricati come corte comune (foglio 11 particella 4755 sub 1) in effetti si tratta dello stesso immobile. Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da dirigente dell'area tecnica del Comune di Atesa (CH) in data 12/07/2018 risulta che l'area su cui sono ubicati gli immobili in oggetto ricadono secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale parte in "Zona parzialmente edificata lineare - R2.2", parte in "Zona per le infrastrutture per la mobilità - Stradale" (vedi Allegato n°21).

Considerato lo stato in cui versa il terreno, la destinazione urbanistica, l'ubicazione e che si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°6 e 7 (part. 4755 sub 2-3), ritengo equa la seguente valutazione:

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (mq 720,00 x €/mq 32,50) = € 23.400,00

Terreno

Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Si tratta di un terreno contiguo alla corte comune individuato catastalmente al foglio 11 particella 4755 sub 1. Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da dirigente dell'area tecnica del Comune di Atesa (CH) in data 12/07/2018 risulta che l'area su cui è ubicato l'immobile in oggetto ricade secondo le previsioni del

Piano Regolatore Generale parte in "Zona parzialmente edificata lineare - R2.2", parte in "Zona di rispetto stradale" (vedi Allegato n°21) .

Considerato lo stato in cui versa il terreno, la destinazione urbanistica e l'ubicazione, ritengo equa la seguente valutazione:

Calcolo del valore di mercato

Valore di mercato = (mq 780,00 x €/mq 24,50) = € 19.110,00

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

Immobilabile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2 (abitazione)	Valore di mercato	= €	283.729,00
Immobilabile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3 (magazzino)	Valore di mercato	= €	11.197,00
Immobilabile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5 (magazzino)	Valore di mercato	= €	5.643,00
Immobilabile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4 Immobilabile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 (terreno)	Valore di mercato	= €	40.365,00
Immobilabile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2 (magazzino)	Valore di mercato	= €	28.215,00
Immobilabile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3 (magazzino)	Valore di mercato	= €	25.305,50
Immobilabile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1 Immobilabile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 (terreno)	Valore di mercato	= €	23.365,00
Immobilabile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756 (terreno)	Valore di mercato	= €	19.110,00
PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI		= €	436.930,00

RISPOSTA AL 11° QUESTIONE

Accerti, ai fini dell'articolo 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato.

Immobilabile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobilabile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobilabile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Gli immobili in oggetto sono privi di certificazione degli impianti.

Immobilabile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobilabile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°1 -2 -3 (part. 131 sub 2-3-5).

Immobilabile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobilabile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Gli immobili in oggetto sono privi di certificazione degli impianti.

Immobilabile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobilabile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°6 e 7 (part. 4755 sub 2-3).

Immobilabile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Si tratta di terreno sul quale non vi sono fabbricati.

RISPOSTA AL 12° QUESITO

Determini il giusto canone di locazione dei singoli beni stimati.

Immobilabile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobilabile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobilabile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobilabile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobilabile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobilabile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobilabile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobilabile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobilabile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobilabile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

PREMESSA: Il compendio pignorato è costituito da una abitazione alcuni magazzini di pertinenza e dei terreni che per la maggior parte sono impegnati come corte comune, per cui in caso di locazione bisogna considerare l'intero complesso edilizio.

Se considerassimo la tassazione imposta sulle locazioni e sul reddito da queste derivante, dovremmo assestarci intorno a valori di canone annuo che oscillano tra il 3% e il 6% del valore dell'immobile. Per richiamarci invece all'attendibile opinione del "Il Sole 24 Ore", ci consiglia di attenerci a un tasso pari al 3,9%, riconosciuto come valido per il nostro Paese a livello generale e tendenziale. Certamente, per rendere più credibile e attinente al vero questo dato, dovremmo anche paragonare il canone di locazione richiesto, a quello degli altri immobili simili concessi in locazione da diversi proprietari. Questo paragone, certo, dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche degli immobili, e proprio per questo motivo è consigliabile di effettuare la concorrente valutazione rispetto ad immobili che abbiano caratteristiche simili, per posizione, forma architettonica, caratteristiche dei materiali usati e dimensioni.

In seguito alle considerazioni dette in premessa si può ritenere giusto per gli immobili in considerazione **un canone mensile di € 900,00.**

RISPOSTA AL 13° QUESITO

Alleggi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013.

Immobilе n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Per quanto riguarda l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013, il calcolo per

ASTE
GIUDIZIARIE.it



determinare la classe e la prestazione energetica dell'immobile è stato eseguito ed è risultato di classe energetica G (vedi ATTESTATO A.P.E.)

Immobilie n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobilie n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Per quanto riguarda l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013, il calcolo per determinare la classe e la prestazione energetica dei magazzini locali deposito, non è stato eseguito in quanto rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica APE in base al d.lgs 19/08/2005 n°192 e successive modifiche e integrazioni ed esattamente allegato A punto "d" (gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo).

Immobilie n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobilie n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°1 -2 -3 (part. 131 sub 2-3-5).

Immobilie n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobilie n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3



Per quanto riguarda l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013, il calcolo per determinare la classe e la prestazione energetica dei magazzini locali deposito, non è stato eseguito in quanto rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica APE in base al d.lgs 19/08/2005 n°192 e successive modifiche e integrazioni ed esattamente allegato A punto "d" (gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo).

Immobilе n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobilе n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Si tratta di terreno di pertinenza agli immobili n°6 e 7 (part. 4755 sub 2-3).

Immobilе n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Si tratta di terreno sul quale non vi sono fabbricati.

RISPOSTA AL 14° QUESITO

Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali).



Per meglio inserire il compendio pignorato nel mercato immobiliare si ritiene, in base alla relazione di perizia, opportuno considerare un unico lotto.

Piena proprietà di un complesso edilizio costituito da; - un fabbricato ad uso residenziale, sviluppatosi su tre piani, della superficie lorda complessiva di circa mq. 411,00, di cui mq. 274,00 destinati ad abitazione e di mq. 137,00 a soffitta, composto da: cucina, soggiorno, due camere, bagno al piano terra; quattro camere con un bagno e disimpegno al piano primo; ampia soffitta praticabile al piano sottotetto; - disposti nella corte comune quattro magazzini (locali deposito) composti da un solo piano terra della superficie lorda complessiva di circa mq. 288,00; - terreno e due corte comune per una superficie complessiva mq. 2.742,00. Immobili siti nel Comune di Atesa alla Via Piana La Fara n°203 (o Via Degli Orti)

L'abitazione fabbricato adibito a civile abitazione distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 2 p.T-1-2 Cat. A/2, classe 1, Consistenza 9 vani - Superficie Catastale; Totale : 307 mq, Totale escluse aree scoperte**: 303 mq - rendita catastale € 581,01.

Il magazzino n°1 fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 3 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 67 mq - Superficie Catastale; Totale : 81 mq - rendita catastale € 124,57.

Il magazzino n°2 fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 5 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 19 mq - Superficie Catastale; Totale : 22 mq - rendita catastale € 35,33.

Corte comune n°1 corte o resede distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, subalterno 4 p.T ; - terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 131, Consistenza 1.242 mq.



Il magazzino n°3 fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 2 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 95 mq - Superficie Catastale; Totale : 106 mq - rendita catastale € 176,63.

Il magazzino n°4 fabbricato adibito a magazzino e locali di deposito distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 3 p.T Cat. C/2, classe 1, Consistenza 107 mq - Superficie Catastale; Totale : 109 mq - rendita catastale € 198,94.

Corte comune n°2 corte comune distinto nel NCEU di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, subalterno 1; - terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4755, Consistenza 720 mq.

Terreno distinto nel CT di Atesa (CH) al foglio 11, particella 4756, Consistenza 780 mq

Gli immobili confinano con

Strada Statale 652, Via Piana La Fara (o Via Degli Orti), e salvo altri.

VALORE A BASE D'ASTA € 436.930,00

RISPOSTA AL 15° QUESITO

Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi.

Immobilabile n°1 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobilabile n°2 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobilabile n°3 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobilabile n°4 Comune di Atesa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobilabile n°5 Comune di Atesa foglio 11, particella 131

Immobile n°6 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobile n°7 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobile n°8 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atesa foglio 11, particella 4755

Immobile n°10 Comune di Atesa foglio 11, particella 4756

Dal certificato notarile, (vedi Allegato n°20) , redatto dal dottor Ambrogio Romano, Notaio in Benevento (RM), attestante le risultanze dei registri immobiliari e catastali e dagli accertamenti effettuati, alla data del 26/01/2018 risulta quando segue:

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

- Trascrizione pignoramento per cui si procede (vedi Allegato n°1);
- Ipoteca volontaria NN.1445/8528 del 03/06/1999
- Ipoteca volontaria NN.1125/8924 del 08/06/2001
- Ipoteca volontaria NN.4538/26610 del 20/12/2005
- Ipoteca volontaria NN.1171/7586 del 03/04/2008
- Ipoteca volontaria NN.879/9909 del 26/06/2014
- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE sui beni staggiti per notaio G. Lo Iacono del 14/05/2012 tra i

NOTA: Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla consultazione del documento redatto dal notaio dottor Ambrogio Romano (vedi Allegato n°20) .

COSTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento	€	294,00
- Ipoteca volontaria		
Tassa	€	35,00
- Ipoteca volontaria		
Tassa	€	35,00
- Ipoteca volontaria		
Tassa	€	35,00

- Ipoteca volontaria		
Tassa	€	35,00
- Ipoteca volontaria		
Tassa	€	35,00
- Onorari Professionali	€	500,00
TOTALE	€	969,00

Il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta complessivamente a **€ 969,00**.



RISPOSTA AL 16° QUESITO

In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato a agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione.

Immobile n°1 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 2

Immobile n°2 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 3

Immobile n°3 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 5

Immobile n°4 Comune di Atessa foglio 11, particella 131 sub 4

Immobile n°5 Comune di Atessa foglio 11, particella 131

Immobile n°6 Comune di Atessa foglio 11, particella 4755 sub 2

Immobile n°7 Comune di Atessa foglio 11, particella 4755 sub 3

Immobile n°8 Comune di Atessa foglio 11, particella 4755 sub 1

Immobile n°9 Comune di Atessa foglio 11, particella 4755

Immobile n°10 Comune di Atessa foglio 11, particella 4756

Non ci sono comproprietà con terzi estranei alla procedura.

Atessa, li 06/08/2018

ASTE GIUDIZIARIE.IT
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Fernando Colonna

