

Tribunale Civile di Lanciano

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

P.E.I. n. 63-2023 R.G.E.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO

Esperto estimatore: Dott. Arch. Vincenzo PELLEGRINI

Dott. Arch. Vincenzo PELLEGRINI

Via Ennio Flaiano, 2 – 66041 – ATESSA - CH

Tel. e fax 0872.895576 – Cell. 329.8964212

e-mail: pellegrinivincenzo@gmail.com - pellegrinivincenzo@pec.it



Sommario ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa 3

2.A Verifiche preliminari..... 4

2.B Quesiti..... 5

3.A Risposta verifiche preliminari..... 9

3.B Risposte ai quesiti..... 10

4. Allegati 16

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano con decreto del 21.02.2024 nominava il sottoscritto quale esperto stimatore nella P.E.I. n. 63/2023 del R.G.E. del Tribunale di Lanciano.

Con comunicazione del 26.02.2024 indirizzata al Giudice Delegato, Preg. ma Dott.ssa Chiara D'Alfonso presso il Tribunale di Lanciano, lo scrivente accettava l'incarico di esperto stimatore degli immobili di proprietà del [REDACTED] [REDACTED], ubicati nel Comune di Atesa e precisamente: "Immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Atesa, Via Rio Falco, 25, riportato in catasto Urbano al foglio 67 1124 sub. 12 graffata con la particella 1125 sub. 3, A/4 classe 2, consistenza 3 Vani, rendita € 119,30, piano T. Prima di poter accedere al fabbricato si sono resi necessari lavori di sgombero in quanto non era possibile accedere a tutte le stanze poste sia al piano terra che al piano seminterrato, tutta questa attività è stata relazionata dettagliatamente dal custode al Sig. Giudice. Con il verbale di udienza del 16.07.2024 il Giudice ha concesso proroga al CTU per rimettere la perizia al 30.09.2024 con fissazione della data di udienza al 15.10.2024.

Prima di procedere alla redazione della relazione di stima degli immobili, il sottoscritto, unitamente al custode, effettuava la verifica della completezza della documentazione catastale, che risultava corretta.

In data 15.04.2024 il sottoscritto inoltrava la richiesta dei titoli edilizi inerenti il fabbricato oggetto di valutazione e del certificato di stato civile dell'esecutato. Il Comune di Atesa (Ufficio Tecnico) con nota del 13.04.2024 rispondeva che non è stato possibile reperire nessuna documentazione riguardante il fabbricato oggetto della presente perizia attestando che non esiste nessun titolo edilizio inerente l'immobile in oggetto. In data 16.04.2024 il Comune di Atesa (Ufficio Servizi Demografici) comunicava che il cittadino [REDACTED] [REDACTED] risulta cancellato per irreperibilità ad accertamento con decorrenza 19.02.2014 e pertanto, l'ufficio scrivente non è in grado di poter rilasciare la certificazione richiesta. Dopo ulteriore richiesta del sottoscritto al fine di accertare lo stato civile dell'esecutato l'ufficio demografico del Comune di Atesa in data 16.09.2024 ha precisato che il cittadino [REDACTED] [REDACTED] anagraficamente, alla data di cancellazione 19.02.2014, risultava di stato civile celibe. La condizione di irreperibilità del cittadino, purtroppo, non

permette all'ufficio scrivente di certificarne lo stato civile né storico né attuale.

In data 24.07.2024 eseguiva l'accesso presso l'immobile alla presenza del Custode, provvedendo ad effettuare il rilievo dello stato di fatto.

Il Giudice dell'esecuzione ha richiesto allo scrivente le verifiche preliminari di seguito indicate e formulato i successivi quesiti.

2.A Verifiche 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'art. 567, secondo comma. C.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

- se il creditore precedente 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).

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.

2.B Quesiti

Compiuto questo preliminare controllo, il Giudice ha dato mandato all'esperto di provvedere:

- 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 ostantive;



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 allegghi 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. Specifici 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, Il 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).

3.A Risposta verifiche preliminari

Dalla verifica degli atti al fascicolo della procedura e dal controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c. non sono emerse carenze tali da comportare la segnalazione al Giudice. La parte procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva datata 15.11.2023 e successiva integrazione datata 31.01.2024. Detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto del 1994 superiore a venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Inoltre, in detta certificazione sono indicati i dati catastali attuali, specificando che gli stessi derivano da diversa distribuzione degli spazi interni del 25.07.2007 e frazionamento e fusione del 12.02.2008.

La parte procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si è provveduto, pertanto, a richiedere il predetto al Comune di Atessa dalla cui risposta si evince che l'esecutato risulta celibe alla data di

3.B Risposte ai quesiti

Completato tale preliminare controllo, di seguito, si riportano le risposte ai quesiti formulati dal Giudice, riproponendo la stessa numerazione di cui al decreto di nomina per una più agevole lettura.

- 1) Il bene immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Atesa (CH) Via Rio Falco, 25. Si tratta di una piccola civile abitazione con annessi accessori al piano e al piano sottostante. L'immobile risulta al piano terra di una cortina di fabbricati facenti parte del centro storico di Atesa. La civile abitazione si raggiunge tramite una scalinata pedonale pubblica che scende da Piazza Benedetti. Di fatto non risulta raggiungibile con mezzi. L'unità immobiliare ha tre lati liberi e ed uno aderente alla particella 1126 dello stesso foglio, e risulta censito al catasto fabbricati foglio 67 particelle graffate 1124 sub 12 - 1125 sub. 3, categoria A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 81, rendita Euro 119,30. L'immobile oggetto della presente perizia è composto da un piano Terra con accesso tramite un piccolo ballatoio di collegamento con la scalinata pubblica oltre ad un magazzino posto allo stesso piano con accesso diretto alla scalinata pubblica e da un ulteriore magazzino collegato internamente con i vani adibiti ad abitazione posti al piano terra;
- 2) L'unità immobiliare è adibita ad abitazione attualmente libera con annessi due magazzini di cui uno posto al piano seminterrato e collegato con una scalinata a chiocciola. La struttura portante del fabbricato risulta in muratura portante con solai in parte in acciaio e volte. Al piano terra sono presenti 3 ambienti destinati a cucina, camera e bagno oltre ad un ripostiglio con accesso indipendente sulla scalinata pubblica, mentre dalla camera da letto posta al piano terra esiste una scala a chiocciola di collegamento con un vano destinato a magazzino posto al piano seminterrato. Sono presenti gli impianti elettrici, idrici e riscaldamento ma sono completamente da mettere a norma. Gli infissi sono in legno con persiane in alluminio con portoncino d'ingresso blindato. Le finiture al piano terra e primo sono consoni ai tempi di



realizzazione e sono in cattive condizioni di manutenzione. Il piano seminterrato risulta allo stato di abbandono con finiture quasi inesistenti, anche la scala di collegamento risulta completamente deteriorata. Per il magazzino posto al piano terra risulta in discrete condizioni privo di finestre con una porta di accesso in ferro. Per quanto riguarda l'art. 10 del D.P.R. 633/1972, stante le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente relazione, lo stesso non è soggetto a IVA per il relativo trasferimento della proprietà;

- 3) Dai materiali usati per la costruzione e per il contesto di cui fa parte l'immobile e per quanto è stato possibile ispezionare durante il sopralluogo, si può collocare l'epoca della realizzazione alla prima metà de secolo scorso.
- 4) Dopo aver richiesto al Comune di Atesa i titoli edilizi inerenti il fabbricato oggetto della presente relazione, l'ufficio tecnico ha risposto che presso il Comune non esistono titoli edilizi rilasciati per il suddetto fabbricato.
- 5) Non necessita acquisire il certificato di destinazione urbanistica, in quanto si tratta di fabbricato.
- 6) Si è provveduto ad acquisire la scheda catastale che individua il bene, di fatto è l'unico elemento grafico che individua il bene oggetto della presente perizia, a tal proposito si segnala delle piccole imprecisioni rispetto allo stato di fatto. A tal proposito considerato la nuova normativa in materia dell'accertamento dello stato di fatto e precisamente il DL 69/2024 e la sua relativa conversione l'immobile risulta legittimo al fine del suo trasferimento;
- 7) Alla data di notifica del pignoramento, la parte esecutata, sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, risultava intestataria per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente stima;
- 8) Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati foglio 67 del Comune di Atesa particelle graffate 1124 sub 12

- 1125 sub. 3, categoria A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 81, rendita Euro 119,30. L'immobile è pervenuto alla parte esecutata, per la quota di 1/1 dell'intera proprietà con atto di compravendita notar Sorrentini Giuseppe del 06.08.2007, rep. 59353/10943, trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 01.09.2007 al n. 17992/12360 con il quale [REDACTED] [REDACTED], stato civile libero, acquistava la quota 1/1 di piena proprietà dell'immobile descritto sopra da [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 15/24 di piena proprietà e da [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 9/24 di piena proprietà. Ai suindicati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per divisione da loro stessi e da [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù' di atto di divisione per Notar Sorrentini Giuseppe del 19.05.1995 rep. 10189, trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 16.06.1995 ai nn. 8176/6499. Nel ventennio in esame sull'immobile insistono le seguenti formalità: a) Trascrizione del 09.11.2023, Rp 15857 e R.G. 20134, pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 229 del 31.10.2023 Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

Si precisa che il costo per la cancellazione delle suddette iscrizioni ammontano ad €. 35,00+294,00 che restano in capo all'aggiudicatario;

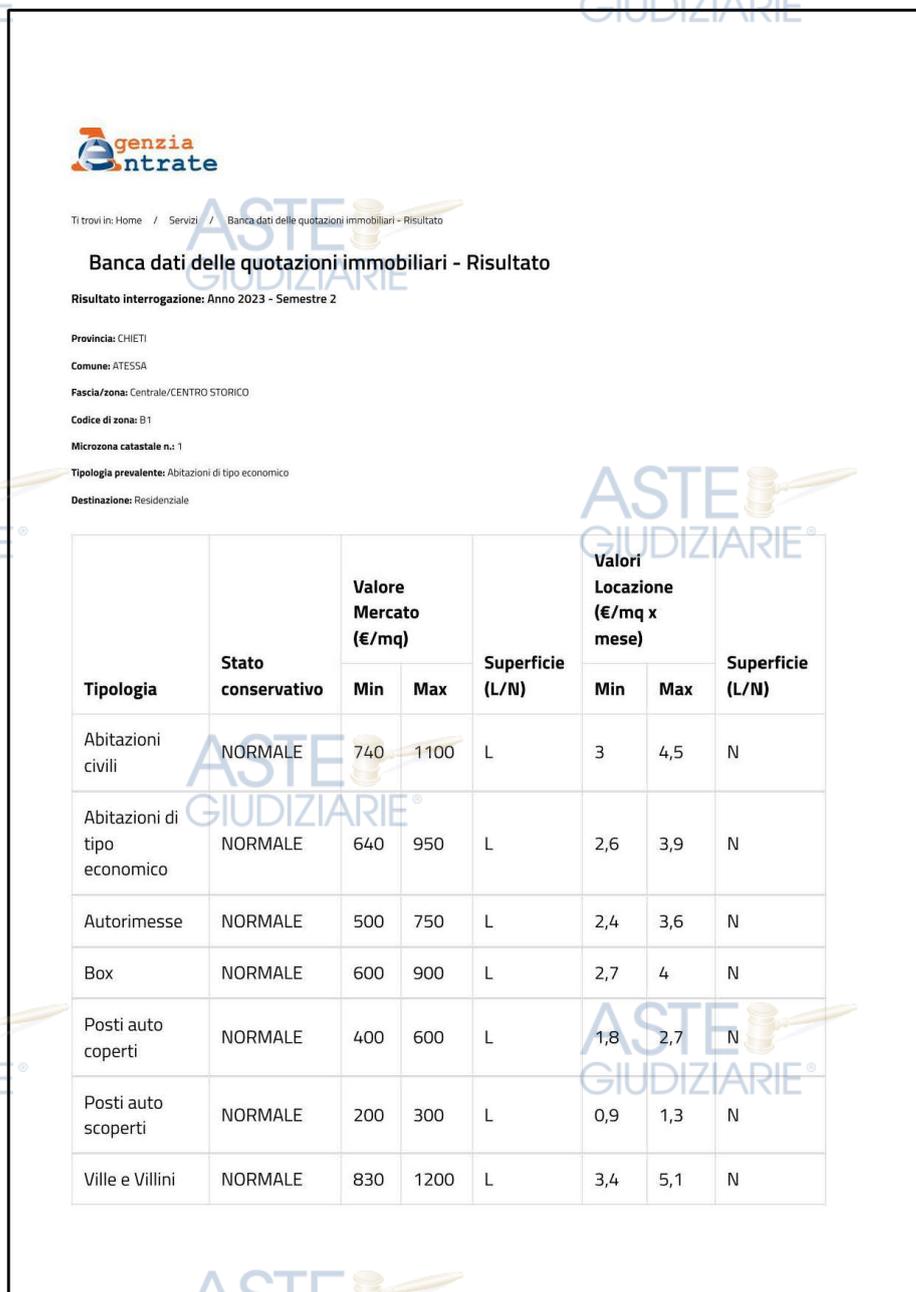
- 9) Calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente perizia (DPR 23.03.1998 n. 138):

Piano Seminterrato (Vani accessori):	
Superficie lorda dell'intero piano	mq. 16,59
Superficie commerciale (25%)	mq. 4,15
Piano Terra (Vani accessori)	
Superficie lorda magazzino PT	mq. 13,85
Superficie commerciale (25%)	mq. 3,50
Piano Terra (Residenziale):	
Superficie lorda dell'intero piano	mq. 62,00
Superficie commerciale mq. 100%	mq. 62,00
Totale superficie commerciale intero immobile	mq. 69,65

Da una ricerca svolta sui vari annunci presso le agenzie immobiliari si sono rilevati i seguenti valori di riferimento:

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Atesa mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono di fatto stabili. Le compravendite nell'area del centro storico di Atesa sono molto limitate per cui l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. I prezzi nel centro storico di Atesa sono molto diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita è compreso tra 800 €/m² e 1.100 €/m² nel 60% dei casi.

I valori di riferimento dell'osservatorio immobiliare di Agenzia delle entrate, invece, sono di seguito indicati:



The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there is a navigation bar with the text "Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Below this, the main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato" and the sub-heading is "Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2".

Metadata provided includes:

- Provincia: CHIETI
- Comune: ATESSA
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n. 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

The main data is presented in a table with the following structure:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	3	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	950	L	2,6	3,9	N
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	600	900	L	2,7	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	830	1200	L	3,4	5,1	N

Eseguido una media tra i valori rilevati dalla ricerca sugli annunci e i valori riportati dall'osservatorio immobiliare si ricava che il valore di mercato unitario di riferimento assume il valore di €.
 $950,00 + 750,00/2 = 850,00\text{€/mq}$

A tale valore di mercato unitario di riferimento vengono applicati i seguenti coefficienti parametrici di valore inerenti l'immobile da valutare:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Caratteristiche posizionali	scarse	0,96
Caratteristiche intrinseche (luminosità, panoramicità, orientamento)	sufficienti	0,98
Caratteristiche tecnico funzionali	scarse	0,96
Caratteristiche tipologiche	Nella norma	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	scarse	0,96
Vetustà fisica anno di realizzazione	1900-1950	0,78
Caratteristiche estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, urbanizzazioni ecc.)	scarse	0,94
Coefficiente di merito		0,6357
Quotazione media immobile nuovo di riferimento della zona in €/mq sup. commerciale equivalente		850,00 €.
Probabile valore di mercato immobile oggetto della presente perizia tenuto conto del coefficiente di merito in €. /mq. sup. commerciale equivalente		540,00 €

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia in

€. /mq 540,00 x mq. 69.65 = €. **37.611,00**

(Trentasettemilaseicentoundici/00 euro)

- 10) I beni oggetto della presente relazione formano un unico lotto. Civile abitazione con annessi accessori sita in Atessa (CH) Via Rio Falco, 25, censita in catasto fabbricati foglio 67 del Comune di Atessa particelle graffate 1124 sub 12 - 1125 sub. 3, categoria A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 81, rendita Euro 119,30.

11) I beni immobili oggetto della presente relazione sono liberi.

12) Non risultano che siano in corso procedure di esproprio per pubblica utilità.

13) Si vedano planimetrie catastali dell'immobile.

14) Descrizione lotto: Piena proprietà di una civile abitazione, ubicata nel Comune di Atesa in Via Rio Falco 25. L'unità immobiliare è costituita da un piano seminterrato destinato a vano accessorio collegato tramite scala interna al piano terra, da tre vani posti al piano terra destinati a civile abitazione e da un magazzino posto al piano terra con accesso indipendente. La struttura della costruzione è in pietra e mattoni, i solai in parte sono in acciaio e volte. Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Atesa (CH) **foglio 67 particelle graffate 1124 sub 12 – 1125 sub. 3**, categoria A/4, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 81, rendita Euro 119,30, Confini: scalinata pedonale comunale, strada comunale; particella 1126 del foglio 67.

L'appartamento risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA: € 37.611,00 (diconsi euro

Trentasettemilaseicentoundici/00).

15) Si allega separatamente la versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

16) La Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, II comma c.p.c. è stata redatta dall'ufficio del Processo.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o approfondimento.

Atessa, 25.09.2024

Il CTU

Arch. Vincenzo Pellegrini



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024

Data: 30/08/2024 Ora: 12.47.13
 Visura n.: T112415 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di ATESSA (Codice: A485)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 67 Particella: 1125 Sub.: 3

INTESTATO
 1 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] (1) Proprietà 1/1

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		67	1124 1125	3			A/4	2	3 vani	Totale: 81 m ² Totale: escluse scoperte: 81 m ²	Euro 119,30		Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo VIA RIO FALCO n. 25 Piano 1													Partita	Med. SS	
Annotazioni													classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati:
 Codice Comune: A485 - Foglio 67 - Particella 1124
 Codice Comune: A485 - Foglio 67 - Particella 1125

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		67	1124 1125	3			A/4	2	3 vani		Euro 119,30		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2009 Partic. n. CH0042706 in atti dal 12/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1480.1/2009)	
Indirizzo VIA RIO FALCO n. 25 Piano 1														

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024

Data: 30/08/2024 Ora: 12:47.13 Fine
 Visura n.: T112415 Pag: 2

Notifica	Partita	Mod:58
Annunziati	-classamento e vendita non verificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)	

Mappati Terreni Correlati
 Codice Comune A485 - Foglio 67 - Particella 1124
 Codice Comune A485 - Foglio 67 - Particella 1125

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2008

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Metro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Classabile	Rendita	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/02/2008 Partic.n. CH0034150 in atti dal 12/02/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1395.1/2008)	
1		67	1124 1125	12 3			A/4	2	3 vani		Euro 119,30		
Indirizzo		VIA RUD FALCO n. 23 PIANO F											
Notifica													
Annunziati		-classamento e vendita proposti (d.m. 701/94)				Partita		Mod:58					

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/2008

N.	Partita	Mod:58	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 06/08/2007 Pubblico ufficiale SORRENTINI GIUSEPPE Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 59353 - COMPRAVENDITA Nota presentata dal Molella Unico n. 12660.1/2007 Reperto P1 di CHIETI in atti dal 05/09/2007			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 67 Particella 1124 Subalterno 3; Foglio 67 Particella 1124 Subalterno 7; Foglio 67 Particella 1124 Subalterno 10; Foglio 67 Particella 1125 Subalterno 1;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

sub 3

 Ufficio Provinciale di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	Ispezione ipotecaria Data 30/08/2024 Ora 12:52:38 Pag. 1 - segue	
Ispezione telematica		
Richiedente PLLVCN	n. T1 113971 del 30/08/2024 Inizio ispezione 30/08/2024 12:51:58 Tassa versata € 3,60	
Nota di trascrizione		
Registro generale n. 20134 Registro particolare n. 15857	Presentazione n. 10 del 09/11/2023	
Sezione A - Generalità		
Dati relativi al titolo		
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 31/10/2023 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Sede ATESSA (CH)	Numero di repertorio 229 Codice fiscale 900 215 50695	
Dati relativi alla convenzione		
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO		
Altri dati		
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C		
Richiedente Codice fiscale Indirizzo	DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL 036 746 70793 VIA LUIGI MARSICO 12 CATANZARO	
Dati riepilogativi		
Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
Sezione B - Immobili		
Unità negoziale n. 1		
Immobile n. 1 Comune A485 - ATESSA (CH) Catasto FABBRICATI	Particella 1124 Subalterno 12 Particella 1125 Subalterno 3 Consistenza 3 vani	
Sezione urbana - Foglio 67 Sezione urbana - Foglio 67 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Indirizzo VIA RIO FALCO Piano T	N. civico 25	

Ispezione telematica

Richiedente PLLVCN

n. T1 113971 del 30/08/2024

Inizio ispezione 30/08/2024 12:51:58

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20134

Registro particolare n. 15857

Presentazione n. 10 del 09/11/2023

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale REVALEA SPA
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 12377670968
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il 04/04/1961 a [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Data: 30/08/2024 - n. T113789 - Richiedente: PLLVCN68T12A485A

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti**

Dichiarazione protocollo n. CH0034150 del 12/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Atesa

Via Rio Falco

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 67

Particella: 1125

Subalterno: 3

Compilata da:

Mancini Giuseppe

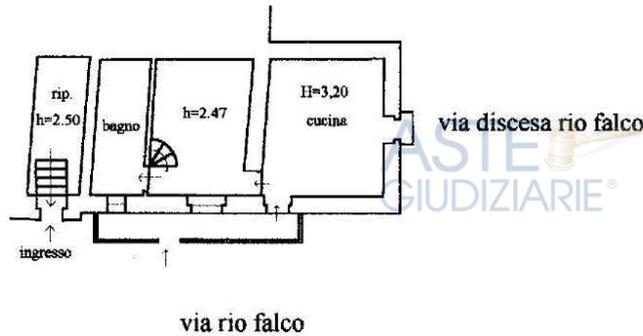
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Chieti

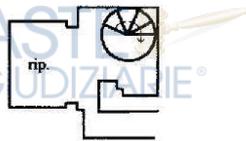
N. 372

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra



Piano interrato
h=2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2024 - Comune di ATESSA(A485) - < Foglio 67 - Particella 1124 - Subalterno 12 > - Uiu grafiata VIA RIO FALCO n. 25 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2024 - n. T113789 - Richiedente: PLLVCN68T12A485A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Richiesta titoli edilizi fabbricato sito in Atesa foglio 67 part. 1125 sub. 3 - Ditta
[REDACTED]

Da **pellegrinienzo** <pellegrinienzo@pec.it>
A **COMUNE ATESSA** <comunediatesa@pec.it>
Data lunedì 15 aprile 2024 - 16:04

Il sottoscritto Arch. Pellegrini Vincenzo nato in Atesa il 12.12.1968, C.F. PLLVCN68T12A485A, incaricato con decreto del 21.02.2024 a firma del Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Chiara D'Alfonso del Tribunale di Lanciano, come esperto estimatore dell'immobile in oggetto:

CHIEDE

- 1) Copie di tutti i titoli edilizi eventualmente presenti presso il Comune inerente il fabbricato di cui all'oggetto;
- 2) Richiesta del certificato di stato civile del Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

In attesa di un vostro formale riscontro, porgo distinti saluti
Pellegrini Arch. Vincenzo

Prot. N.8730 del 16-04-2024 - RISCONTRO CERTIFICAZIONE

Da **PEC COMUNE DI ATESSA** <comunediatesa@pec.it>

A **pellegrinienzo@pec.it** <pellegrinienzo@pec.it>

Data martedì 16 aprile 2024 - 12:50

Comune di Atesa

Gent.le Architetto Pellegrini,
con la presente nota si informa che il cittadino [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED],
risulta **cancellato per irreperibilità ad accertamento con decorrenza 19-02-2014** e,
pertanto, l'Ufficio scrivente non è in grado di poter rilasciare la certificazione richiesta.

Cordiali saluti
Ufficio Servizi Demografici

Segnatura.xml

**Prot. N.21230 del 16-09-2024 - NUOVO RISCONTRO RICHIESTA
CERTIFICAZIONE STATO CIVILE - [REDACTED]**

Da PEC COMUNE DI ATESSA <comunediatessa@pec.it>

A pellegrinienzo@pec.it <pellegrinienzo@pec.it>

Data lunedì 16 settembre 2024 - 13:10

Comune di Atesa

Con la presente nota si informa che [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], risulta cancellato per irreperibilità ad accertamento con decorrenza 19-02-2014. Si informa, inoltre, che il cittadino anagraficamente, alla data di cancellazione, risultava di stato civile celibe. La condizione di irreperibilità di un cittadino, purtroppo, non permette all'Ufficio scrivente di certificarne lo stato civile né storico né attuale.

Sperando che l'indicazione comunque sia utile, si saluta cordialmente.

Ufficio Servizi Demografici

Segnatura.xml





Città di Atessa
(Provincia di Chieti)
Medaglia di Bronzo al Valor Civile

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (S.U.E.)

Atessa, il 23/04/2024

Spett.le Pellegrini Vincenzo
PEC: pellegrinienzo@pec.it

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta di accesso agli atti amministrativi in data 16042024 prot. n. 8680, del signor Pellegrini Vincenzo;

ATTESTA

che dalle ricerche effettuate negli archivi di questo Comune non è stato possibile reperire la documentazione e i titoli abilitativi, riguardante l'immobile distinto in N.C.E.U. al foglio di mappa 67 particella 1125 sub 3, di proprietà del sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]

firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

Il Responsabile del Servizio
Ing. Maurizio Calabrese

CALABRESE
MAURIZIO
23.04.2024
10:23:18
GMT+01:00



SETTORE N.6 - URBANISTICA E AMBIENTE

Settore n. 6 - Urbanistica e Ambiente
Responsabile: Ing. Maurizio CALABRESE
Tel. 0872/850421 – Fax 0872/850413

Piazza Municipio n. 1 – 66041 ATESSA (Chieti)
P.E.O.: info@comunediatesa.it
P.E.C.: comunediatesa@pec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



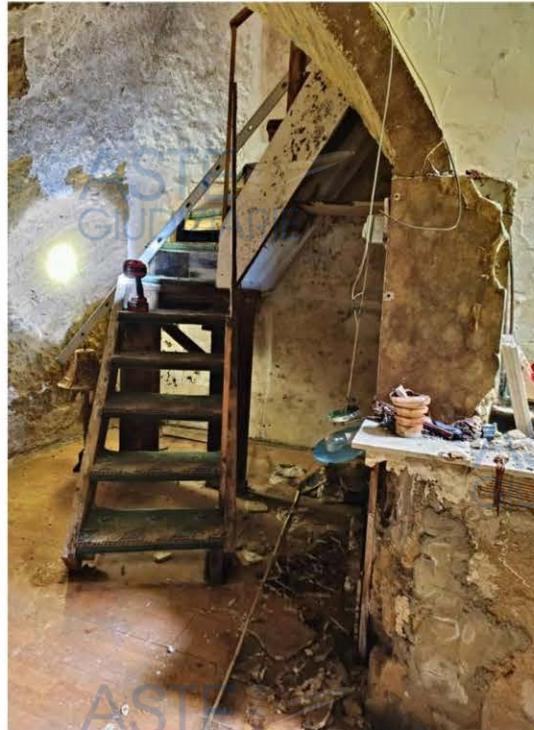
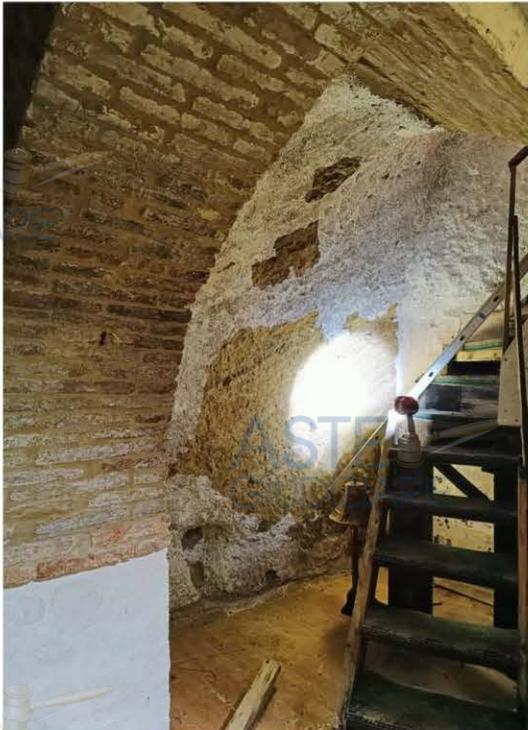
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



