



eugenio vitelli _ geometra

progettazione consulenze stime perizie

66020 – Paglieta (CH) P.zza Martiri Lancianesi, 15
C.F. VTL GNE 59B26 G237D - P.IVA 00673130696

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LANCIANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2023 R.G.E.

❖ Nei confronti di: XXXXXXXXXXXXX

❖ Promossa da: CRIO SPV4 S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Geom. Eugenio Vitelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) – P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

- RELAZIONE PERITALE - stima beni immobili



sommario	num. pagine
▪ premessa	5
▪ identificazione beni pignorati (QUESITO 1)	5
▪ descrizione beni pignorati e assoggettabilità IVA (QUESITO 2)	5-6
▪ verifica epoca realizzazione immobili (QUESITO 3)	6
▪ regolarità amministrativa e verifica opere abusive (QUESITO 4)	7
▪ certificato di destinazione urbanistica (QUESITO 5)	8
▪ identificazione catastale immobili pignorati (QUESITO 6)	8
▪ verifica delle intestazioni dei beni pignorati (QUESITO 7)	8
▪ verifica provenienza beni immobili (QUESITO 8)	9-10
▪ valutazione degli immobili pignorati (QUESITO 9)	11-12
▪ criteri di formazione dei lotti (QUESITO 10)	13-14
▪ disponibilità degli immobili; verifica spese gestione e manutenzione; verifica vincoli uso civico, censo, livello (QUESITO 11)	14
▪ verifica beni pignorati se soggetti a espropriazione per pubblica utilità (QUESITO 12)	14
▪ planimetrie degli immobili e documentazione fotografica. (QUESITO 13)	14-15
▪ descrizione dei lotti e riepilogo bando d'asta (QUESITO 14)	15-16
▪ schema riassuntivo di perizia	16-19



Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano, l'Ufficiale Giudiziario (parte procedente del quale il creditore pignorante ha fornito e sottoscritto la descrizione, richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti beni nei confronti del **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di proprietà pari a 1/1, (esecutata), e precisamente:

Immobile sito nel Comune di Montenerodomo (CH) Via Salita Della Torre costituito da:

– Abitazione costituita da sei vani ed accessori su quattro piani, con annesso locale garage al piano seminterrato della superficie di circa trentaquattro metri quadri (mq.34) con ingresso da Via Chieti. Confini : Via Salita Della torre, Via Chieti, XXXXXXXXXXXX, alvo se altri N.C.E.U. foglio 16, particelle 280 sub.1, cat. C/6 cl.2, mq. 34, Via Chieti, piano S", rendita euro 86,04; 280 sub.2, cat. A/4, cl.2, vani 8,5, Via Salita Della Torre , piano S1-T-1, rendita euro 316,07,

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 23.08.2023 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Eugenio Vitelli, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Lo scrivente esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ex Conservatoria dei RR.II. di Chieti, presso l'U.T.E., e presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montenerodomo, eseguito il sopralluogo il giorno martedì 26 ottobre 2023 alle ore 15,00 e seguenti.

In detta data, alla presenza e del Sig. [REDACTED] in qualità di Custode Giudiziario, si è trovata la porta chiusa, suonato al citofono, non si è ricevuta alcuna risposta. Poco dopo sul posto è intervenuto il Sig. [REDACTED], a sua detta lontano parente dell'esecuta, il quale ha permesso l'accesso all'immobile, rilevando con misurazioni geometriche e rilievi fotografici l'intero compendio oggetto di causa.

Precisazioni

Io scrivente in data 23/09/2023 procedeva a depositare istanza di accesso agli atti presso il Comune di Montenerodomo, al fine di verificare l'esistenza di titoli abilitativi riguardanti il fabbricato oggetto di stima.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di non sono state rinvenute pratiche edilizie correlate al fabbricato oggetto di perizia, così come risulta dall'attestato rilasciato dal comune di Montenerodomo Prot. N. 3947 del 14.11.2023.

pertanto l'intero compendio è da considerarsi conforme alle norme urbanistiche.

* * * * *

▪ Risposta al quesito n. 1

Il compendio oggetto di esecuzione risulta costituito da un fabbricato di abitazione e sottostante garage, sito nel Comune di Montenerodomo (CH), rispettivamente con accesso in via Salita Della Porta , e via Chieti.
Nello specifico, il compendio è costituito da:

- Fabbricato di abitazione da cielo a terra, dislocato al piano seminterrato 1, terra, primo e secondo , con destinazione d'uso residenziale, oltre vano garage al piano seminterrato 2 , identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montenerodomo al Foglio n.16, Particella 280 sub.2 piani 1-S1-T, categoria A/4 di c.2, vani 8,5 rendita euro 316,07; fg.16 p.lla 280 sub.1, cat. C/6 di cl.2, mq.34, rendita euro 86,04;
Confinanti: Via Salta Della Torre, p.lla 281, Via Chieti, p.lla 4057 salvo se altri.

▪ Risposta al quesito n. 2

_descrizione dei beni oggetto di esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

Il compendio oggetto di esecuzione come sopradescritto, è sito nel Comune di Montenerodomo, con accesso da Via Salita Della Porta per quanto riguarda l'abitazione, e da Via Chieti per il garage sottostante, precisamente il compendio è così costituito;

- **Porzione di Fabbricato residenziale posto al piano primo seminterrato, terra, primo e secondo**

(Fg. 16, P.IIIa 280 sub.2)

Abitazione dislocata su tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato 1, ubicato nel centro storico del Comune di Montenerodomo (CH), con accesso da Via Salita Della Porta.

L'immobile risulta accessibile in maniera diretta dalla suddetta Via mediante portone in legno.

Presenta un impianto planimetrico regolare dalla forma rettangolare, con struttura portante in muratura piena, solai di piano in putrelle di ferro e laterizio, con solaio di copertura dal profilo inclinato a falde.

Internamente, l'unità immobiliare rispecchia la canonica distribuzioni delle funzioni; nello specifico il piano terra accoglie la zona giorno ed è costituito da un vano ingresso dal quale si accede al locale cucina-tinello, al soggiorno fornito di balcone con affaccio su Via Chieti, e gradinata di accesso al piano primo, composto da disimpegno, due camere, oltre scala di accesso al piano secondo, suddiviso da due vani letto, con accesso da disimpegno.

Dal piano terra la scala scende al piano seminterrato suddiviso in due vani di cui uno ad uso cantina e l'altro a locale di deposito.

Tutti i vani risultano rifiniti con materiali mediocri, l'intero fabbricato appare in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, questi sono realizzati sottotraccia e non si è potuta accertare la conformità in quanto non è stato reperito il certificato di agibilità e/o abitabilità con le relative certificazioni impiantistiche.

Confini: Via Salita Della torre, Via Chieti, XXXXXXXXX, salvo se altri **N.C.E.U. foglio 16, paricella 280 sub.2, cat. A/4, cl.2, vani 8,5, Via Salita Della Torre , piano S1-T-1, rendita euro 316,07,**

- **Fabbricato di fabbricato non residenziale posto al piano secondo seminterrato,**

(Fg. 16, P.IIIa 280 sub.1)

Trattasi di pertinenza del fabbricato innanzi decritto, adibito a locale garage, posta al piano seminterrato 2, al di sotto dell'abitazione, con accesso da Via Chieti, di comodo accesso, con pavimento in battuto di cemento, intonaco al civile fornito di finestra e porta carrabile in metallo.

Confini: Via Chieti, XXXXXXXXXXXX, Via Salita della Porta, salvo se altri
**N.C.E.U. foglio 16, paricella 280 sub.1, cat. C/6, cl.2, mq.34,00, Via
Chieti, piano S 2, rendita euro 86,04.**



Trattandosi di unità immobiliare residenziale con relativa pertinenza, ed essendo trascorsi già 5 anni dall'ultimazione della costruzione e/o del ripristino, la vendita degli immobili in esame non è soggetta ad I.V.A.



▪ **Risposta al quesito n. 3**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in esame, dalle caratteristiche costruttive e dalle informazioni assunte, la realizzazione del fabbricato è avvenuta presumibilmente negli anni cinquanta.

▪ **Risposta al quesito n. 4**

Come anticipato nelle precisazioni, dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montenerodomo, non si sono rinvenute pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima.



▪ **Risposta al quesito n. 5**

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito da fabbricato urbano a più piani, oltre pertinenza.

▪ **Risposta al quesito n. 6**

Il compendio oggetto di esecuzione, è costituito da due unità immobiliari urbane, site nel Comune di Montenerodomo, con accesso da Via Salita Della Torre e via Chieti, identificate catastalmente foglio 16, particelle 280 sub.1, cat. C/6 cl.2, mq. 34, Via Chieti, piano S", rendita euro 86,04; 280 sub.2, cat. A/4, cl.2, vani 8,5, Via Salita Della Torre, piano S1-T-1, rendita euro 316,07,

▪ **Risposta al quesito n. 7**



Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, si evince che alla data del pignoramento, il soggetto esecutato, ovvero la Sig. XXX, era già intestatario dell'immobile oggetto di esecuzione per la quota di 1/1, -a lei pervenuto per compravendita a rogito notar Colantonio Elena di Montesilvano del 14.12.2008, Rep. N. 10971/2532, trascritto a Chieti il 20.02.2008 ai nn. 4095 e 2988

▪ Risposta al quesito n. 8

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili oggetto di esecuzione e ricostruzione analitica delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento;

Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria:

Immobili siti nel Comune di Montenerodomo (CH) Via Salita della Pota e Via Chieti, identificato catastalmente come segue:

- Fabbricato di abitazione nel N.C.E.U. al fg. 16 p.la 280 sub.2;
- Pertinenza (garage) N.C.E.U. al fg. 16 p.la 280 sub. 1;

-Trascrizioni:

Atto tra vivi - compravendita

Trascrizione del **20/02/2008 al n. 4095 Reg. Part. n. 2988 Reg. Gen.**,

Pubblico Ufficiale Notaio Colantonio Elena, in data 14.12.2008, Rep. N. 10971/2532

-Iscrizione:

Ipoteca volontaria – ipoteca volontaria A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione del **20/02/2008 al n. 4096 Reg. Part. n. 521 Reg. Gen.**,

Pubblico Ufficiale Notaio Colantonio Elena, Rep. N. 10972/2533 del 14.02.2008

-Iscrizione:

Ipoteca volontaria – ipoteca GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 05.02.2013 Rep. N. 1273 emesso dal Tribunale di Monza

Iscrizione del **11/03/2013 al n. 4601/398**,

Richiedente Avv. Giorgio Galbiati

-Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Trascrizione del **16/05/2023 al n. 8751 Reg. Part. n. 6040 Reg. Gen.**,

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano, Rep. N. 95 del 20/04/2023



Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) – P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

Nota.

I gravame è attivo su entrambi gli immobili sopracitati per la quota pari ad 1/1

Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni
spese di conservatoria ed onorari € 1.800,00 circa



Oneri condominiali

-Non esistono oneri condominiali.

Titoli di proprietà



Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

Lotto Unico

Immobile sito in Montenerodomo (CH) Via Salita della Pota e Via Chieti,
Fabbricato di abitazione e pertinenza nel N.C.E.U. al fg. 16 p.lla 280 sub.2;
e p.lla 280 sub. 1

TITOLARE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (proprietaria 1/1)

-dal 14/02/2008 ad oggi l'immobile si appartiene:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il Diritto in proprietà 1000/ 1000

ad essa pervenuto:

- Mediante Atto di Compravendita a rogito Notar Colantonio Elena di Montesilvano in data 14.02.2008, repertorio n. 10971, Trascritto a Chieti il 20.02.2008 ai nn. 4095 e 2988

-dal 17/03/ 1964 al 13.02.2008 l'immobile si apparteneva :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il Diritto di proprietà di 1/1



a lei pervenuto:

- Mediante Atto di Compravendita a rogito Notar Italo De Luca i Lanciano in data 17/03/1964, repertorio n. 16975, Trascritto a Chieti il 21.04.1964 al n. 5898 registro particolare



Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

▪ **Risposta al quesito n. 9**

Valutazione dell'immobile:

La stima degli immobili è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto dell'ubicazione dell'intero compendio oggetto di esecuzione, ed allo stesso tempo dell'attuale fase di mercato immobiliare e della collocazione dell'immobile sul territorio. Inoltre, è stata anche sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto su fonti fornite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio, che da costruttori operanti nei comuni limitrofi.

Consistenza:

Fabbricato Residenziale: Fg. 16 P.IIa 280 sub.2, Categoria: A/4, Classe 2, Cons. 8,5 vani, Rendita € 316,07; Pertinenza (garage) fg. 16 p.IIa 280 sub. 1 categoria C/6 di cl.2, mq. 34 rendita € 86,04;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione (piano T-1-2)	138,86	0,70	97,02
Balconi	6,39	0,33	2,10
Cantina (piano S1)	46,22	0,50	23,11
Garage (piano S2)	46,22	0,50	23,11
TOTALE SUPERFICIE	237,69	----	145,34

Note: Trattasi di un immobile ubicato in zona centrale, a pochi metri da Piazza

Vittoria, e precisamente in Via Salita Della Torre e Via Chieti del Comune di Montenerodomo.

La zona è da considerarsi di buona commerciabilità, poiché centralissima, ed a portata di mano da attività commerciali e servizi rilevanti.

Altezza utile interna piano S1-t-1 e 2: h. ml. 2,50

Altezza utile interna piano S2:
Superficie Lorda complessiva:
Superficie Convenzionale complessiva:

h. ml. 2,57
mq. 237,69
mq. 145,34

Note: =====

Caratteristiche costruttive

Str. verticali: struttura portante in blocchi di muratura;

Solai: in putrelle in ferro e laterizio;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: blocchi di muratura intonacati;

Pavimentazione interna (P.3 e P.4): in graniglia di cemento ;

Pareti interne: blocchi di laterizio leggero sp. 10-15, ed in parte pareti portanti sp. 30,00 cm, intonacate e tinteggiate;

Infissi esterni: infissi in legno di abete smaltato oscurati da persiane in legno ;

Infissi interni: legno tamburato;

Volte: piane;

Scale: interne di collegamento realizzate in muratura e rivestite in marmo;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: inesistente;

Altri impianti: =====;

Altro: =====

Posto Auto: garage al piano seminterrato 2, pavimentato in battuto di cls.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: edificato presumibilmente negli anni cinquanta, si presenta in ottime condizioni statiche e di manutenzione, anche se i materiali usati sono datati.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U., ritiene poter assegnare agli immobili innanzi descritti il seguente più probabile **valore di mercato:**

LOTTO UNICO

IDENTIFICATIVO A CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
- Fabbricato di abitazione su 4 livelli.	[mq.] 145,34	[€/mq.] 550,00	[€] 79.937,00	% 1/1	[€] 79.937,00

Valore: € 79.937,00 (Dicensi Euro settantanovemilanovecentotrentasette/00)

La stima, è stata effettuata considerando lo stato attuale in cui versa l'unità immobiliare, ovvero i materiali e le caratteristiche costruttive, le quali risalgono in

10

Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato, il territorio ove è ubicato l'immobile, nonché l'attuale fase di mercato.

Il tutto è stato calcolato, adottando un coefficiente di riduzione pari a 0,70 , 0,33 e 0,50, applicate sulla superficie lorda, al fine di ottenere la "superficie convenzionale" alla quale è stato assegnato un valore di mercato a metro quadro pari ad € 550,00.

Quadro riassuntivo:

▪ Superfici e valori

- Superficie lorda complessiva fabbricato residenziale: 237,69 mq
- Superficie lorda convenzionale fabbricato residenziale e pertinenza : 145,34 mq
- Valore di mercato a metro quadro: € 550,00
- Valore di mercato complessivo: (€ 550,00 x 145,34 mq) = € 79.937,00

Determinazione canone di locazione

-valore catastale (calcolato sulla base della valutazione automatica)= € 50.665,86

-**canone annuo** = 10% v.c. 50.665,86 = 5.066,58 ridotto del 30% (in considerazione dell'attuale fase del mercato delle locazioni, nonché del fatto che l'alloggio è disposto su quattro livelli) = **€ .3.546,61;**

-**canone mensile** = c.a. €. 3546,61 x 1/12 = €.295,55 **arr. a € . 290,00**

▪ **Risposta al quesito n. 10**

Conformazione dei lotti:

Lo scrivente CTU, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, data la natura dell'immobile, ha ritenuto opportuno la conformazione di un LOTTO UNICO.

Descrizione LOTTO UNICO

Dati catastali:

Immobile sito in Montenerodomo (CH) Via Salita Della Torre e Via Chieti,
Fabbricato di abitazione e pertinenza nel N.C.E.U. al fg. 16 p.lla 280 sub.2;
e p.lla 280 sub. 1

Proprietà:

Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

- **Diritto di Proprietà per 1/1** XX, (proprietaria 1/1) **(Soggetto Esecutato)**



▪ **Risposta al quesito n. 11**

Possesso dei beni

Dal sopralluogo effettuato presso l' immobile oggetto di procedura, lo scrivente CTU ha potuto accertare che lo stesso non è occupato, in particolare non risulta abitato ed è occupato esclusivamente da pochi mobili e arredi.

Al tempo stesso, non vi sono in essere contratti di locazioni e/o comodati di uso gratuito.

Vincoli ed oneri condominiali

- Trattandosi di fabbricato singolo, non vi sono vincoli ed oneri condominiali;

Spese annuali ordinarie condominiali

- Non vi sono spese condominiali

Vincoli urbanistici – usi civici

Dall' accesso agli atti presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Montenerodomo, l'immobile pignorato non risulta gravato da uso civico, censo o livello.

▪ **Risposta al quesito n. 12**

Dall' accesso agli atti presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Montenerodomo, l'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

▪ **Risposta al quesito n. 13**

Al fine di redigere una relazione di stima completa, sono stati predisposti degli elaborati grafici esplicativi (All.B) con relativa documentazione fotografica , ove viene rappresentato lo stato attuale delle unità immobiliari in esame, Il tutto viene allegato alla presente sotto l' Allegato B e l' Allegato C.

▪ **Risposta al quesito n. 14**



Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) – P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

Riepilogo bando d'asta

Esaminato l'atto di pignoramento, la documentazione urbanistica e catastale ed eseguiti i necessari sopralluoghi, si è proceduto alla determinazione di un LOTTO UNICO.

Identificativi catastali Lotto Unico Comune di Montenerodomo (CH)
Fabbricato residenziale dislocato su quattro livelli, ovvero piano S1, terra, primo e secondo, oltre garage al piano S2; Via Salita Della Torre e Via Chieti, N.C.E.U. al fg. 16 p.lla 280 sub.2; e p.lla 280 sub. 1

Proprietà

- XX, (proprietaria 1/1) (Soggetto Esecutato);

Disponibilità degli immobili

Allo stato attuale, l'immobile oggetto di procedura, non risulta occupato.

Descrizione del Lotto Unico per la Quota parti ad 1/1

Il compendio in esame è sito nel Comune di Montenerodomo (CH) Via Salita della Torre e Via Chieti , ed è costituito da:

Fabbricato di abitazione piano S1-t-1-2 oltre garage al piano S2, edificato presumibilmente negli anni cinquanta, (fg. 16 p.lla 280 sub.2; e p.lla 280 sub. 1)

Confinanti:

- Via Salita Della Torre, p.lla 281, Via Chieti, p.lla 4057 salvo se altri.

L'immobile, con accesso diretto da Via Salita Della Torre , è dislocato su quattro livelli, ovvero piano S1. Terra, primo e secondo, il tutto con destinazione d'uso residenziale, oltre al garage posto al piano S2 non residenziale. Internamente, l'unità immobiliare rispecchia la canonica distribuzione delle funzioni; infatti il piano tre accoglie la zona giorno costituita da vano ingresso con gradinata di collegamento al piano primo, un vano con destinazione cucina-tinello, e soggiorno con balcone, con affaccio su Via Chieti, e gradinata di accesso al piano primo, composto da disimpegno, due camere, oltre scala di accesso al piano secondo, suddiviso da due vani letto, con accesso da disimpegno.

Dal piano terra la scala scende al piano seminterrato suddiviso in due vani di cui uno ad uso cantina e l'altro a locale di deposito. Il garage posto al piano seminterrato 2 è un unico vano con accesso da via Chieti.

Gli ambienti al loro interno, risultano ampiamente illuminati e rifiniti in ogni loro parte, con materiali di qualità dell'epoca.

Il fabbricato presenta una struttura portante realizzata in blocchi di muratura, solai di piano in putrelle in ferro e laterizio, il tutto intonacato e tinteggiato.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, esso è dotato di impianto elettrico ed idrico e termico.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1:

€. 79.937,00 (Diconsi Euro settantanovemilanovecentotrentasette/00)

▪ **Schema riassuntivo perizia**

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 34/2023 R.G.E.

Promossa da	CRIO SPV 4 SRL . , con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri civ.1 , C.F. 14992181009;
Nei confronti di	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, PER LA QUOTA PARI AD 1/1

G.E.	Dott.ssa Chiara D'ALFONSO
Custode Giudiziario	Antonello Ferroni

Recapito	0872.713814
----------	--------------------

C.T.U	Geom. Eugenio Vitelli	Recapito	338.7591905 0872.809221
-------	-----------------------	----------	----------------------------

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 79.937,00	
Comune di: MONTENERODOMO	Prov. CH	Indirizzo Via Salita Della Torre e via Chieti	Zona Centrale

Diritti:

Nuda Proprietà		quota		
Piena Proprietà	X	quota	1/1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. CLD MRN 73T44 H264A,
Usufrutto		quota		
Proprietà in comunione dei beni		quota		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune	Bene personale X
	Separazione dei beni			

Immobile:

Abitazione	X
Villa isolata	
Ufficio	
Locale commerciale	
Laboratorio	
Magazzino-Garage	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro: aree condominiali	

Identificativi catastali attuali

Foglio	Particella	Sub.	CONS. CATAST.	Categ. / Qualità	Classe	Rendita
16	280	2	8,5 vani	A/4	2	€ 316,07
16	280	1	MQ.34	C/6	2	€ 86,04

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati (Fg.21 P.IIa 33)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

Superficie convenzionale	- FABBRICATO DI ABITAZIONE POSTO AL PIANO S1-T-1-2 OLTRE GARAGE AL PIANO S2 : 145,34 mq									
Superfici delle pertinenze	=====									
Anno di costruzione	1950		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	ottimo		buono		sufficiente	X	scarso		pessimo	
Qualità delle finiture	ottimo		buono		sufficiente	X	scarso		pessimo	
Impianto elettrico	a norma	=	non a norma	=	Impianto termico		autonomo		centrali z.	=
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro					

Nota: Gli impianti tecnologici sono presenti, e dagli accessi presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano non sono stati reperiti i Titoli Abilitativi e tantomeno è stato reperito il certificato di agibilità e di conseguenza non si è potuta accertare la conformità degli impianti.

Legge 47/85 e successive mod. LOTTO UNICO	Edificato presumibilmente negli anni CINQUANTA,									
Vendite successive al pignoramento:	NESSUNA									

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Vitelli / Geom. Eugenio Vitelli
PAGLIETA (CH) - P.zza Martiri Lancianesi, 15 - 0872.809221 - 338.7591905
mail_gs.vitelli@yahoo.it Pec_eugenio.vitelli@geopec.it

Allegati :

- A) Verbale di incarico; Verbale di sopralluogo; Visure ipotecarie; Visure catastali aggiornate; Planimetrie catastali;
- B) Documentazione Urbanistica; Planimetrie esplicative dello stato di fatto e documentazione fotografica;
- C) Certificazione per accesso agli atti rilasciata dal comune di Montenerodomo

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli,

Paglieta, lì 22.11.2023


Il c.t.U.
Geom. Eugenio VITELLI