

Procedura di Liquidazione Controllata	‘ _____ e _____ ’ n° 04/2023
--	---------------------------------

Giudice Delegato:	Dott.ssa Chiara D'ALFONSO
Liquidatore:	Dott. Donato CIANFARANI
Perito (C.T.U.)	Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA - Immobile in Casalbordino (CH)
- RELAZIONE PERITALE -
Sommario

Cap.	pag.
1. Premessa.....	2
2. Descrizione Immobile	3
3. Caratteristiche costruttive	9
4. Dati identificativi catastali	10
5. Titolo di proprietà.....	14
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.	19
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di CHIETI	19
8. Costo di cancellazione delle Iscrizioni e Trascrizioni	19
9. Destinazione urbanistica delle aree.....	19
10. Regolarità amministrativa immobile.....	19
11. Disponibilità immobile.....	20
12. Oneri condominiali.....	20
13. Confini dell'immobile.....	20
14. Convenzione matrimoniale	21
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	21
16. Valutazione dell'immobile	21
17. Considerazioni finali.....	22
18. Allegati :	22

1. Premessa

In data 28/03/2023, il sottoscritto Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. DNTFRZ64L03G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via Giuseppe Mazzini n° 96, Tel. e Fax 085/378190 - cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it - P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), veniva nominato nella procedura della Liquidazione Controllata nei confronti di

_____ nato ad _____ (L.), il _____, C.F. _____, residente in _____ a (CH), in _____ n. _____,
- _____, nata ad _____, il _____ C.F. _____, residente in _____, in Via _____,
(vedere allegato n° 1).

Il procedimento in epigrafe riguarda la valutazione di immobili in testa per 1/3 del Sig. _____ ammesso alla procedura di Liquidazione Controllata presso il Tribunale di Lanciano. I quesiti del Giudice sono quelli di operare la stima oltre alle verifiche di rito ed acquisire la certificazione ipocatastale ventennale e la possibile divisibilità in quota di un immobile con annessi ubicato in Casalbordinio (CH) alla Strada Comunale Piana D'Alloro n. 15.

Il Liquidatore nominato dal Tribunale di Lanciano è il Dott. Donato Cianfarani.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Liquidatore.

Nello specifico abbiamo

- un fabbricato formato da piano terra e primo con sottotetto distinto in Catasto Urbano al **Foglio 41, P.IIa 4058 Sub. 2 (A/2)**;
- un fabbricato formato da piano terra adibito a magazzino distinto in Catasto Urbano al **Foglio 41, P.IIa 4058 Sub. 3 (C/2)**;
- un fabbricato formato da piano terra adibito a garage distinto in Catasto Urbano al **Foglio 41, P.IIa 4058 Sub. 4 (C/6)**;
- un fabbricato formato da piano terra adibito a garage distinto in Catasto Urbano al **Foglio 41, P.IIa 4058 Sub. 5 (C/6)**;

- un fabbricato agricolo fatiscente formato da piano terra distinto in Catasto Urbano al Foglio 41, P.IIa 4058 Sub. 6 (F/2) (Unità Collabente) – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili.

L'ubicazione esatta dell'immobile da Google Maps risponde alle seguenti coordinate **42°08'24.00"N – 14°30'31.68"E**.

I fabbricati sopra descritti insistono su un sedime quale Ente Urbano della P.IIa n. 4058 di mq. 4.000.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

APPARTAMENTO Sub. 2

2. Descrizione Immobile

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto e dal Liquidatore nel sopralluogo effettuato il 04.04.2023, previo avviso alla proprietà.

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il Liquidatore Dott. Donato Cianfarani, e il Sig. [nome non leggibile].



Immagine da Google Earth – Fabbricato in Strada Comunale Piano n° 15. Con la linea rossa il perimetro del sito

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso – Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 3 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Descrizione :

L'immobile (vedere Doc. foto sotto riportata da n° 1 a n° 4) di cui al **sub. 2** è rappresentato dal fabbricato residenziale, ex fabbricato rurale, il quale è formato da una parte più vecchia realizzata negli anni '40 ed una parte più nuova realizzata agli inizi degli anni '80.

Il fabbricato si articola in piano terra, primo e sottotetto.

Il piano terra presenta 7 vani con bagno e disimpegno con scala di accesso al piano primo. Tutto il piano sviluppa circa mq. 258,00. L'altezza interna è ml. 2.98. I pavimenti sono in marmette o in cemento industriale o ceramica. Non è presente l'impianto termico. I vani sono riscaldati da camini a legna. Gli infissi sono in legno e le tapparelle in PVC (vedere Doc. foto da n° 5 a n° 10).

Il piano primo presenta 3 vani più un grande bagno ed un disimpegno centrale con scala di accesso al piano sottotetto, oltre ad un terrazzo di circa 25 mq. tutto il piano sviluppa circa mq. 111,50. L'altezza interna è ml. 2.96 (vedere Doc. foto da n° 11 a n° 14).

Il piano secondo sottotetto presenta due vani con scala centrale ed un terrazzo. Tutto il piano sviluppa circa mq. 72,00. L'altezza interna è variabile da ml. 1.15 a ml. 2.80. Il terrazzo sviluppa circa mq. 35,00. Il piano ha un pavimento con cemento industriale.

Il fabbricato nel complesso è in sufficienti condizioni manutentive (vedere Doc. foto nn° 15-16).

Il fabbricato identificato con il **sub. 3** è rappresentato da un magazzino di 67 mq. catastali tutto ad un piano, copertura piana, altezza interna ml. 3.30 (vedere Doc. foto nn° 17-18).

Il fabbricato identificato con il **sub. 4** è rappresentato da un garage di 176 mq. catastali tutto ad un piano, copertura in fibro-amianto (eternit) in buono stato. L'immobile è destinato a rimessaggio attrezzi agricoli, altezza interna ml. 5.77 al colmo e ml. 4.60 ai lati più bassi (vedere Doc. foto nn° 19-20).

Il fabbricato identificato con il **sub. 5** è rappresentato da stallette di 22 mq. catastali, censiti come garage tutto ad un piano, sono 6 piccoli ambienti altezza variabile da ml. 1.70 a ml. 2.44 (vedere Doc. foto nn° 21-22).

Il fabbricato identificato con il **sub. 6** è rappresentato da due stallette fatiscenti e pericolanti, censiti come Unità Collabente (vedere Doc. foto nn° 23-24).

FOTO Immobili –

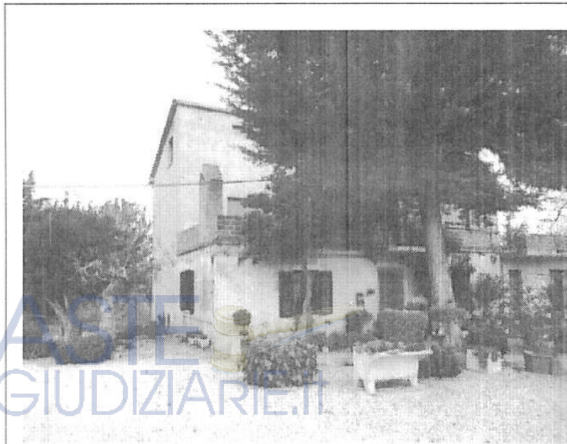


Foto 1 – Esterno fabbricato residenziale Sub. 2

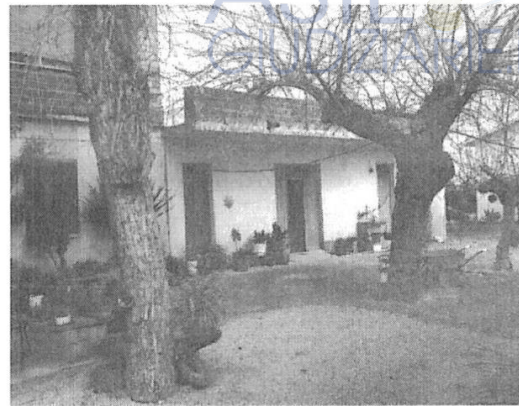


Foto 2 – Esterno fabbricato



Foto 3 – Esterno fabbricato - retro



Foto 4 – Esterno fabbricato – parte nuova



Foto 5 – Interno appartamento Sub. 2 –P.T.



Foto 6 – Interno appartamento

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso – Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 5 di 23



Foto 7 – Cucina appartamento



Foto 8 – Cucina appartamento



Foto 9 – Camera appartamento



Foto 10 – Sala pranzo appartamento P.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso –
Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 6 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 11 – Scala di accesso al piano 1°



Foto 12 – Camera P. 1°



Foto 13 – Bagno P. 1°



Foto 14 – Terrazzo P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso –
Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 7 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 15 – Piano 2° - sottotetto



Foto 16 – Terrazzo Piano 2° - sottotetto



Foto 17 – Magazzino Sub. 3



Foto 18 – Interno magazzino Sub. 3

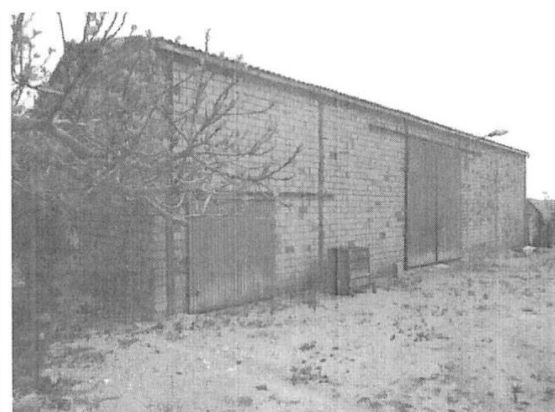


Foto 19 – Capannone Garage Sub. 4

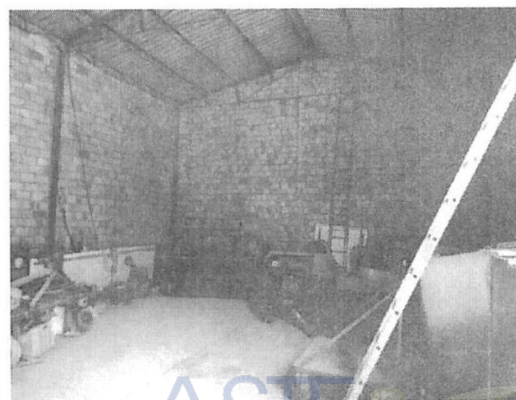


Foto 20 – Interno capannone

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso –
Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 8 di 23

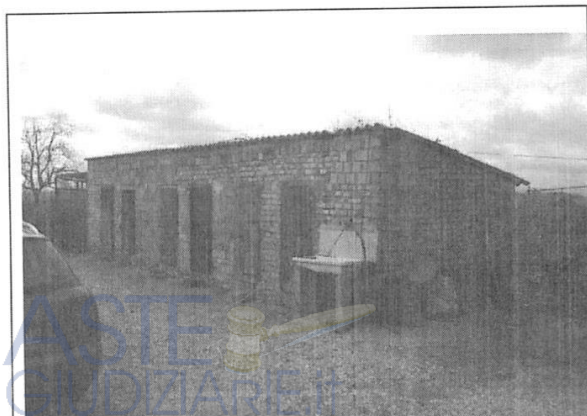


Foto 21 – Stallette Sub. 5



Foto 22 – Stallette Sub. 5

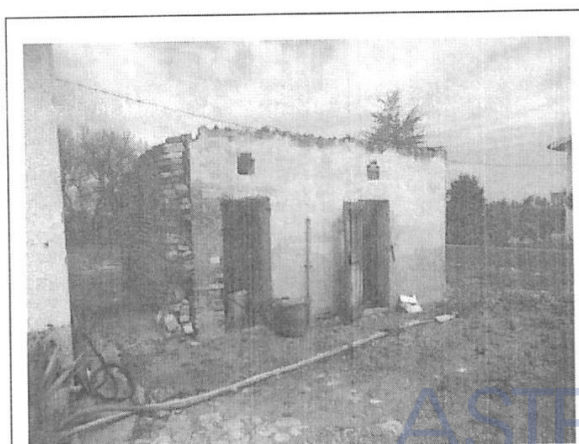


Foto 23 – Fabbricato fatiscente Sub. 6 – Unità Collabente

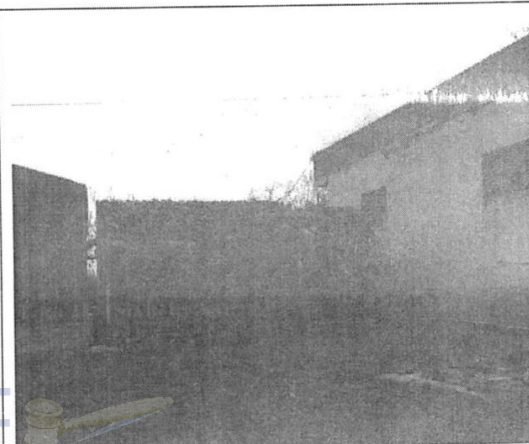


Foto 24 – Retro fabbricato Sub. 6

3. Caratteristiche costruttive

<i>Strutture verticali:</i>	in mattoni
<i>Solai:</i>	in latero-cemento
<i>Solaio di Copertura:</i>	a tetto con struttura in legno e terrazzo
<i>Manto di copertura:</i>	con tegole in laterizio
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco
<i>Pavimentazione interna:</i>	ceramica e marmettoni
<i>Pareti interne:</i>	muratura laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	legno
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Volte:</i>	intonaco cementizio
<i>Impianto elettrico:</i>	presente
<i>Impianto idrico:</i>	presente
<i>Impianto termico:</i>	assente

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso – Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 9 di 23

Imp. climatizzazione	assente
Impianto videocitofonico:	assente
Condizioni generali dell'unità immobiliare:	l'immobile risulta essere in scarse condizioni manutentive

4. Dati identificativi catastali



Stralcio mappa catastale – Casalbordino -Fg. 41 P.Ila 4058 (con linea rossa il confine del sito)

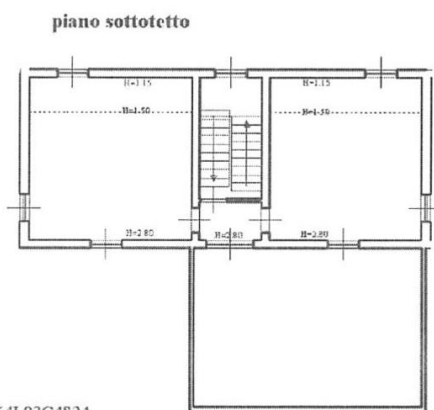
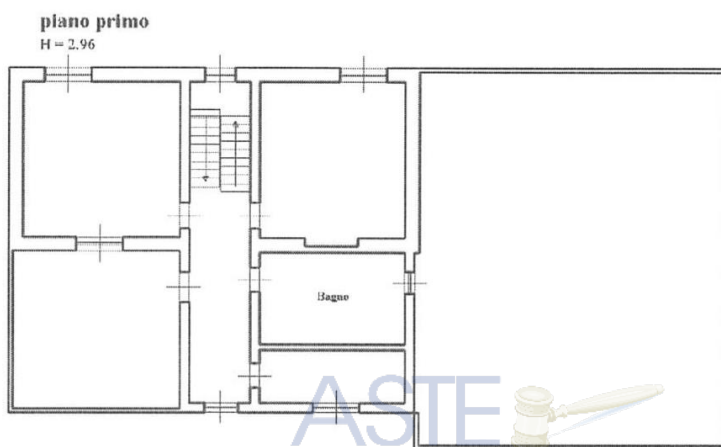
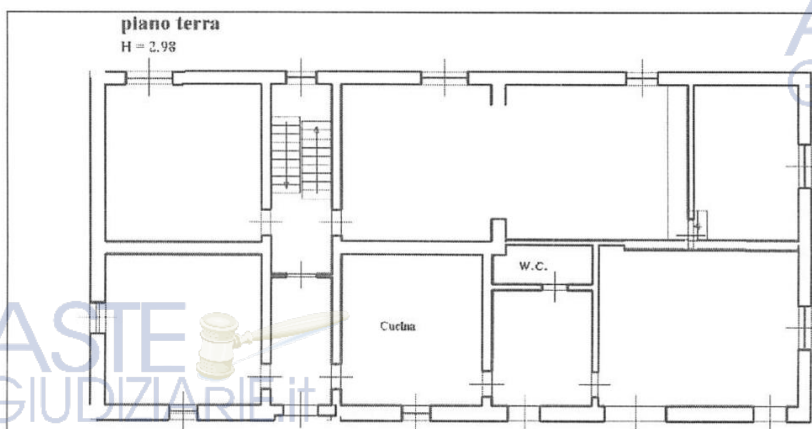
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso –
Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 10 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it



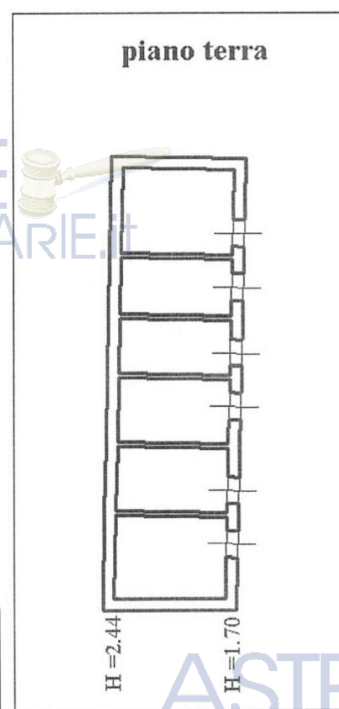
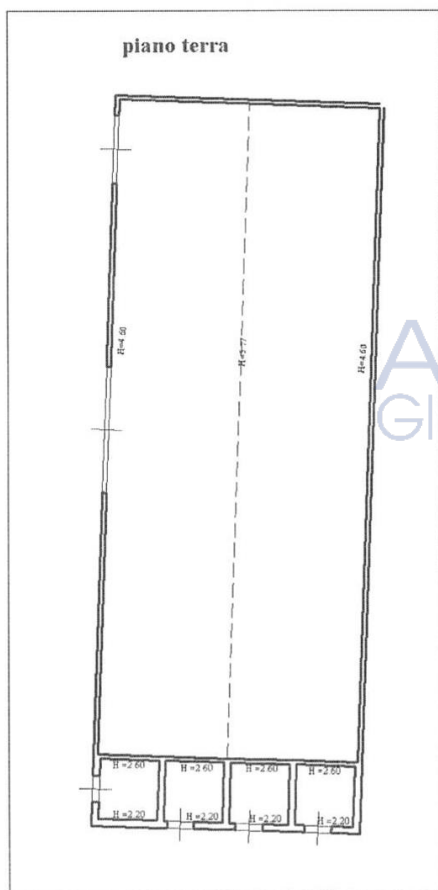
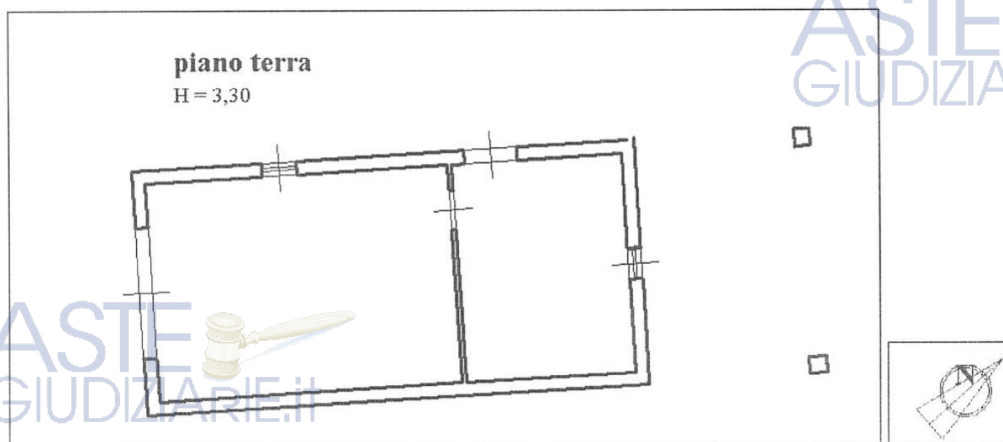
Elaborato planimetrico catastale – Casalbordino - Fg. 41 P.IIa 4058 – Sub. 2-3-4-5-6



4903 - Richiedente: DNIFRZ64L03G482A
Aut. di licenziamento n° 1610/2023 - Esente da deposito n° 1610/2023

Planimetria residenza Sub. 2

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso –
Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 12 di 23



Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso – Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 13 di 23

- Immobile in Casalbordino (CH) – Strada Comunale

(vedere allegato n° 2)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA C.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
41	4085	2		A/2	3	14,5 vani	433 mq.	1.237,97	T-1-2
41	4085	3		C/2	2	59 mq.	67 mq.	182,83	T
41	4085	4		C/6	1	156 mq.	176 mq.	306,77	T
41	4085	5		C/6	1	22 mq.	29 mq.	40,90	T
41	4085	6		F/2				Unità Collabente	T

5. Titolo di proprietà

Catastalmente gli immobili di cui sopra sono censiti con la P.lla 4058 (ex 250)

di proprietà per 1/3 cad. di:

- (C.F. D.)
- D.F.
- a (C.F.)

- **DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

- **IPOSTESI 1**

In risposta al quesito del Giudice, in merito alla divisibilità dell'immobile, il sottoscritto perito, dopo aver esperito il sopralluogo e rilevato l'immobile metricamente e fotograficamente, può affermare che a parere suo, l'appartamento residenziale di cui al sub 2, tecnicamente è divisibile per 1/3 cad., previo accordo delle parti comproprietarie.

Infatti il fabbricato è formato da un piano terra, primo e secondo sottotetto con la parte primitiva degli anni '40/'50, ed una porzione più moderna al piano terra di circa 115 mq.

Si potrebbero creare 3 unità distinte:

Per comprendere meglio l'ipotesi divisionale, il sottoscritto ha redatto degli elaborati planimetrici con messa in evidenza delle tre porzioni, queste sono state evidenziate con tre colori, in rosso, la porzione (A), in verde la porzione (B), in blu la porzione (C).

- la prima riguarda la parte nuova con una porzione di garage al 50%, Sub. 4 con il rudere Sub. 6 e la identifichiamo con la lettera "(A)" in rosso;

- la seconda quota potrebbe essere rappresentata dalla porzione della vecchia casa al piano terra con il magazzino sub. 3, le stallette sub. 5 e la identifichiamo con la lettera "(B)" in verde;

- la terza quota potrebbe essere rappresentata dalla porzione della vecchia casa al piano primo con il sottotetto ed una porzione di garage al 50%, sub. 4 e la identifichiamo con la lettera “(C)” in blu.

L'immobile B e C condividono il disimpegno al piano terra per accedere alla scala che volge al piano 1°.

Le corti pertinenziali rimarrebbero comuni.

COSTI DA SOSTENERE

Al fine di rendere attuabile tale ipotesi divisionale il sottoscritto perito ha cercato in linea di massima di calcolare quali sono le spese da affrontare dalle parti.

In primis va richiesto il titolo abilitativo al Comune di Casalbordino e come diremo nello specifico in maniera più dettagliata, la porzione di fabbricato a Nord Est in ampliamento al P.T. identificato con la lettera “(A)” in rosso è stato assentito come stalla, poi è stato accatastato come residenziale ma manca il titolo abilitativo. Una porzione di essa è stata inclusa nell'appartamento al piano terra nella grande sala pranzo. Detta variazione va sanata su richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Casalbordino. In seguito va richiesto un Permesso di Costruire per frazionamento di unità residenziale e costituzione di tre singole unità abitative.

Va realizzato il tramezzo divisorio tra le proprietà “(A)” e “(B)” ed il tramezzo nel garage sub. 4. Va frazionato l'impianto elettrico ed idraulico.

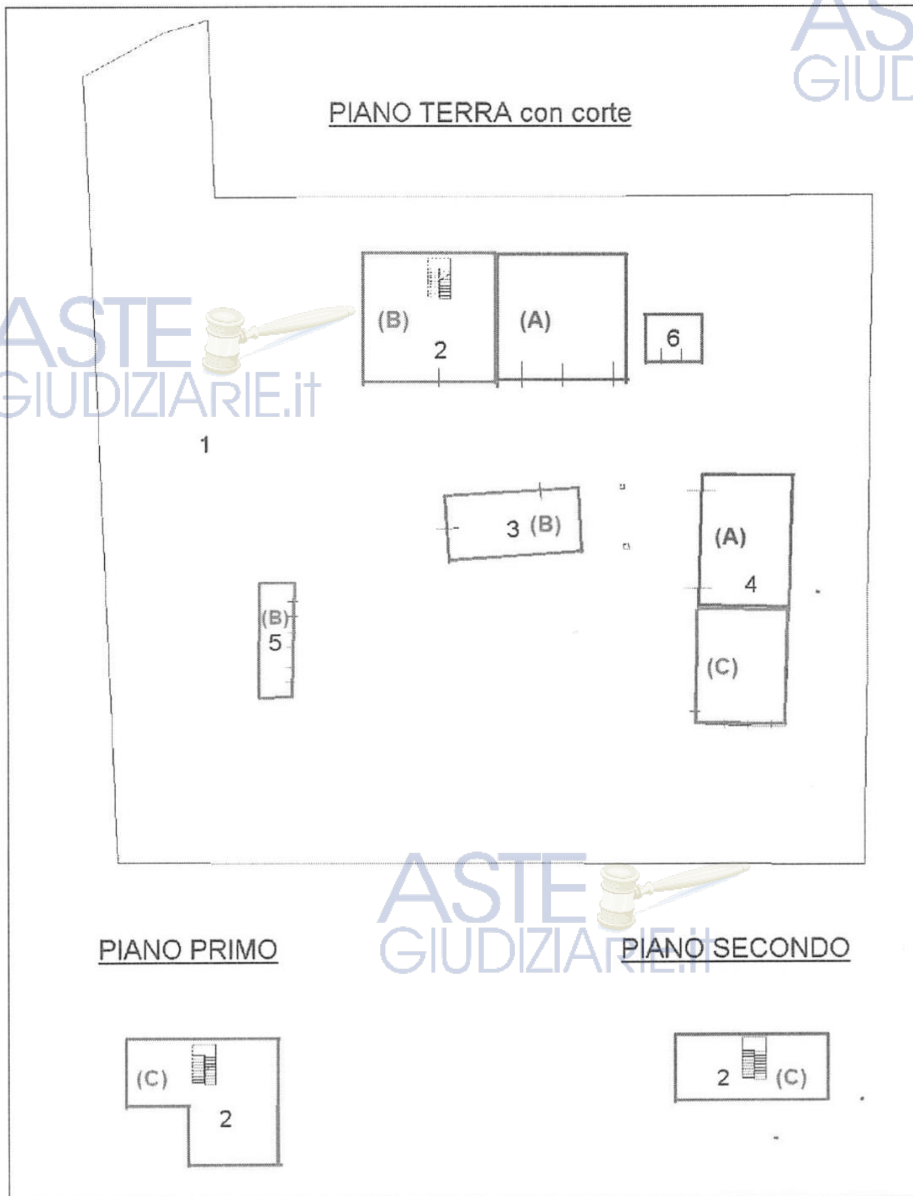
A fine lavori vanno riaccatastate tutte le unità immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate con creazione di 3 distinti sub.

In fine va richiesta l'Agibilità presso l'U.T.C. di Casalbordino per tutte le unità costituite.

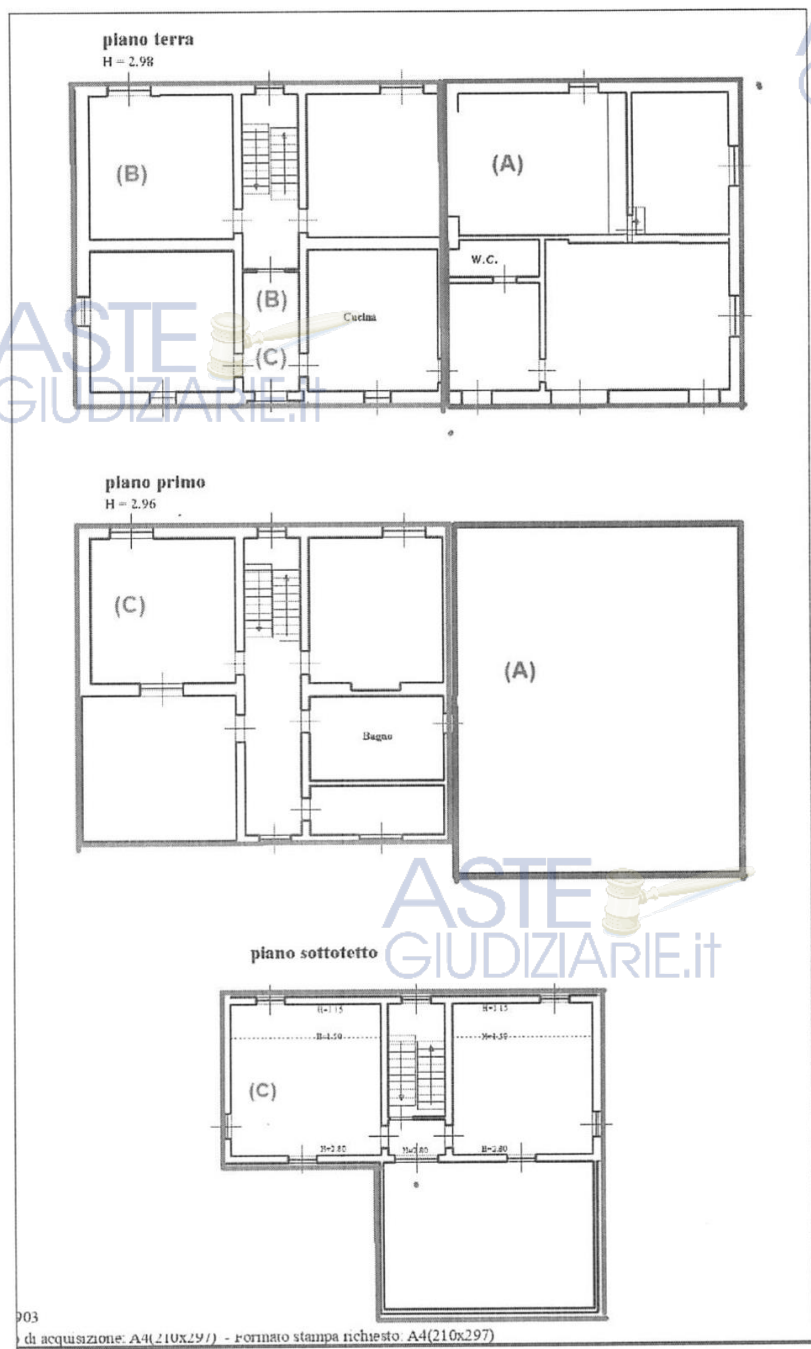
Per le opere sopra elencate, comprensive di spese tecniche si ipotizza un costo a corpo di circa € 30.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ipotesi divisionale (Elab. Planimetrico) (A) (B) (C)



Ipotesi divisionale - Planimetrie P.T. (A), P. 1° (B), Sottotetto (C).

- IPOTESI 2

In alternativa alla ipotesi 1, al fine di abbattere i costi per gli interventi tecnici e strutturali, il Sig. Ranieri Nicola potrebbe diventare assegnatario di tutti i corpi di fabbrica esterni al fabbricato comprendenti i garage ed i magazzini censiti con i sub. 3-4-5-6. Mentre l'appartamento di cui al Sub. 2 resterebbe in testa alle due comproprietarie.

La corte (G) rimarrebbe bene comune a tutti i sub., salvo diverso accordo delle parti, e pertanto non viene considerata nella divisione.

Dalla stima immobiliare si ha :

QUOTA	PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
A	T-1°	Appartamento (Sub. 2)	333,00	400,00	133.200,00
B	T	Appart. ex stalla (Sub. 2)	100,00	300,00	30.000,00
C		Magazzino (Sub. 3)	59,00	250,00	14.750,00
D		Garage (Sub. 4)	165,00	250,00	41.250,00
E		Garage (Sub. 5)	22,00	150,00	3.300,00
F		Unità Collabente (Sub. 6)	-----	A corpo	2.000,00
G		Corte pertinenziale	-----	A corpo	20.000,00
				Valore tot. Imm.	244.500,00

Pertanto la residenza di cui al Sub. 2 (A-B), assume una valutazione di € 163.200,00 con la decurtazione del 20% si ha € 130.560,00 : 2 = € **65.280,00 cad.**;

Gli annessi da assegnare al Sig. Ranieri Nicola di cui ai Subb. 3-4-5-6 (C-D-E-F), assumono una valutazione di € 61.300,00 con la decurtazione del 20% si ha € **49.040,00**.

Pertanto ogni condividente avrà una quota pari ad € **59.866,66**.

Con un conguaglio monetario di due quote di € **5.413,33 cad.** in favore del Sig. I _____ ri

si potrebbero riallineare le quote equamente. Naturalmente vanno considerate le spese per il rogito notarile per l'assegnazione delle quote e la voltura catastale.

Naturalmente ogni decisione va presa dall'III.mo Sig. Giudice.

PROVENIENZA :

Immobili in Casalbordino - Catasto Urbano fg. 41 p.la 4058 sub 2-3-4-5-6

(edificati su area nel Catasto Terreni al fg. 41 p.la 4058 (ex 250)

- _____, nato ad _____ il _____ per 1/3 proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili pervenuti successione di [redacted] o [redacted] apertasi il 19/06/2005 registrata a Vasto il 18/07/2018 den. 504 vol. 9990 trascritto a Chieti il 05/03/2019 al numero di RP 2998.

In precedenza di [redacted] [redacted], nato a [redacted] il [redacted], per atto di affrancazione del Segretario Comunale di Casalbordino del 20/11/2003 rep. 820 trascritto a Chieti il 12/12/2003 al numero di RP 16442.

In precedenza di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], livellario al Comune di Casalbordino, per successione di [redacted], apertasi il 11/02/2003 registrata a Vasto il 18/07/2003 den. 4 vol. 601 trascritto a Chieti il 14/02/2005 al numero di RP 2315.

In precedenza di [redacted] a, nata a [redacted] il [redacted], livellario al Comune di Casalbordino; per atto precedente al ventennio

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Ai fini della continuità delle trascrizioni non risultano trascritte le accettazioni di eredità di [redacted] e di [redacted] [redacted].

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di CHIETI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

NULLA RISULTA (vedere allegato n° 4).

8. Costo di cancellazione delle Iscrizioni e Trascrizioni

NULLA RISULTA

9. Destinazione urbanistica delle aree.

- Trattasi di fabbricato residenziale

10. Regolarità amministrativa immobile.

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casalbordino (CH), previo accesso agli atti ufficiale in data 04/04/2023, sono stati rinvenuti titoli abilitativi per il fabbricato in essere (vedere allegato n° 3).

- Il fabbricato inizialmente nasce come fabbricato rurale con annessi costruito agli inizi degli anni 1960.
- Nel 1967 è stata rilasciata una Licenza Edilizia n. 4571 del 23/11/1967 per la realizzazione di una recinzione
- Licenza Edilizia n. 6637 del 29/04/1968 per ampliamento fabbricato rurale e costruzione garage sub. 3;
- Concessione Edilizia n. 452 del 28/11/1980 per costruzione fienile Sub. 4;
- Concessione Edilizia n. 479 del 05/11/1980 per costruzione stalla al piano terra con prosecuzione del fabbricato residenziale.

In data 27/08/2018 di cui al Prot. CH0082053 è stato presentato l'aggiornamento catastale di tutti gli immobili presenti di cui alla p.lla 250 vari sub. Si sottolinea che la porzione di fabbricato a Nord Est in ampliamento al P.T. è stato assentito come stalla, poi è stato accatastato come residenziale ma manca il titolo abilitativo. Una porzione di essa è stata inclusa nell'appartamento al piano terra nella grande sala pranzo. Detta variazione va sanata su richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Casalbordino. Per quanto riguarda le stallette censite con il sub. 5 trattasi di costruzione ante 1967 così pure il fatiscente fabbricato censito con il sub. 6 quale Unità Collabente.

Da una comparazione tra lo stato di fatto e le relative planimetrie di accatastamento si rileva che le stesse sono rispondenti allo stato di fatto.

11. Disponibilità immobile

Attualmente l'appartamento è abitato dalla Sig.ra

12. Oneri condominiali

Non ci sono insoluti condominiali

13. Confini dell'immobile

Il complesso immobiliare di cui alla P.Illa 4058 confina a Nord con distacco da corte pertinenziale, P.Illa di terreno 251 altra proprietà e Strada Comunale Piana D'Alloro, a Sud ed Ovest con distacco da corte pertinenziale, P.Illa di terreno 220 altra proprietà, ad Est con distacco da corte pertinenziale, P.Illa di terreno 229, 4066 e 228 altra proprietà salvo altri.

14. Convenzione matrimoniale

Immobile pervenuto per successione dalla morte del padre I pertanto bene personale, non rientrante nella Comunione dei beni.

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

- L'immobile è bene personale pertanto **NON SOGGETTO AD IVA**

16. Valutazione dell'immobile

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione dell'immobile è stata determinata utilizzando come metodo, quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

E' stata considerata la circostanza che viene venduta solo la quota di 1/3 dell'appartamento e non l'intero.

L'immobile costruito come fabbricato rurale agli inizi degli anni 1960, si presenta in sufficienti condizioni manutentive. Non presenta l'impianto termico, abbisogna di lavori di manutenzione.

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi, utilizzando dei coefficienti di riduzione in base alle caratteristiche dello stesso.

STIMA IMMOBILI - Fg 41 - P.IIa 4058 Casalbordino (CH)

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
T-1°	Appartamento (Sub. 2)	333,00	400,00	133.200,00
T	Appart. ex stalla (Sub. 2)	100,00	300,00	30.000,00
	Magazzino (Sub. 3)	59,00	250,00	14.750,00
	Garage (Sub. 4)	165,00	250,00	41.250,00
	Garage (Sub. 5)	22,00	150,00	3.300,00
	Unità Collabente (Sub. 6)	-----	A corpo	2.000,00
	Corte pertinenziale	-----	A corpo	20.000,00
			Valore tot. Imm.	244.500,00

In considerazione dello stato degli immobili, il quale non presenta l'impianto termico ed abbisogna di lavori di manutenzione e del fatto che una porzione di abitazione è stata assentita come stalla e pertanto la situazione urbanistica va sanata, si applica una riduzione del 20 %, pertanto si ha:

€ 244.500,00 – 20% = € 195.600,00

In base a quanto sopra illustrato, il valore totale degli immobili oggetto di stima ammonta ad € 195.600,00.

Quota di 1/3 del Sig. RANIERI Nicola, pertanto

€ 195.600,00 X 1/3 = € 65.200,00

17. Considerazioni finali

Gli immobili sopra descritti, di comproprietà del Sig. _____, nato ad Atesa (_____), C.F. _____, (Proprietà per 1/3), sito in Casalbordino (CH) alla Strada Comunale Piana D'Alloro n. 15, alla data odierna assume un valore in quota di € 65.200,00 (diconsi euro sessantacinquemiladuecento/00).

18. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 04

Allegato n° 1	Nomina di Perito CTU del 28/03/2023
Allegato n° 2	Documentazione Catastale
Allegato n° 3	Titoli abilitativi immobile
Allegato n° 4	Cert. Ipotecaria ventennale – Cons. RR. II. CHIETI

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Liquidatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

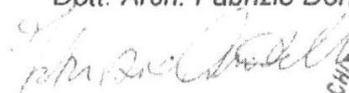
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pescara, li 23 Giugno 2023

Il Perito

Con osservanza
Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DONATELLI
FABRIZIO
ORDINE
ARCHITETTI PPC
PROV.
PESCARA
architetto
28.06.2023 12:45:43 UTC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Lanciano (CH): Procedura di Liquidazione Controllata n° 04/2023 – G.D. Dott.ssa C. D'Alfonso –
Liquidatore Dott. D. Cianfarani - Immobili in Casalbordino (CH) – Perito Dott. Arch. F. Donatelli - Pagina 23 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it