

TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. 95/2023
G. E. Dott. Francesco TURCO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERTENZA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L. cod. fisc. 05277610266, con sede in legale in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. in forza di procura speciale a rogito Notaio Francesco SIMONCINI in Pordenone del 20/04/2022 Rep. 33134 - Racc. 22224 registrata presso l'Ufficio Territoriale degli Atti Pubblici di Pordenone in data 26/04/2022 al n. 5704 serie 1T, rappresentata e difesa dall'avv. Brigida CARULLI, (CRL BGD 78R49 G482B) elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Crechchio Via Villa Selciaroli n. 107, pec avv.brigidacarulli@pec.it ;

CONTRO

XX

per le unità immobiliari urbane site in Ortona (CH), alla C.da Lazzaretto n° 40-bis, censite al catasto fabbricati al foglio 2, mappale 4385, sub. 32, Abitazione categoria A/2; foglio 2 mappale 4385 sub. 18 Magazzino/Deposito categoria C/2; foglio 2 mappale 4385 sub. 8 Autorimessa categoria C/6; foglio 2 mappale 4385 sub. 47 Posto auto scoperto.

- La superficie catastale dell'unità immobiliare al foglio 2 mappale 4385 sub. 8 è di mq. 21,00 lordi, AUTORIMESSA;

- La superficie catastale dell'unità immobiliare al foglio 2 mappale 4385 sub. 18 è di mq. 9,00, CANTINA;
- La superficie catastale dell'unità immobiliare al foglio 2 mappale 4385 sub. 32 è di mq. 71,00 lordi coperti e di mq. 34,00 area scoperta + mq. 10,00 balcone ridotti al 25% come superficie coperta ovvero mq. 11,00, ABITAZIONE;
- La superficie catastale dell'unità immobiliare al foglio 2 mappale 4385 sub. 47 è di mq. 13,00 POSTO AUTO SCOPERTO;

La titolarità dei beni pignorati è di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili sono situati in zona Fuori Centro Abitato, lungo la strada per TOLLO provenendo dalla S.S. 16 adriatica del comune di Ortona e più precisamente in C.da Lazzaretto n° 40-bis l'epoca della costruzione è anno 2005/2008.

Allo stato attuale, ovvero 28/12/2023 le unità immobiliari risultano facenti parte di una palazzina con ingresso, in C.da Lazzaretto n° 40-bis, il fabbricato è costituito da dodici unità immobiliari in una palazzina su quattro livelli fuori terra, oltre un piano interrato.

La struttura è in cemento armato e tamponature in laterizio, come si evince dalla documentazione fotografica risulta in normale stato di manutenzione (allegato 5 documentazione fotografica).

Titolarità edilizia:

- Permesso di Costruire n° 170 del 16 dicembre 2005 rilasciato dal Comune di Ortona.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 24384 del 18 ottobre 2007 Variante al P.C. 170/2005;
- Richiesta del Certificato di Agibilità del 13 maggio 2008;

- Certificato di Agibilità n. 11715 del 14 luglio 2008 rilasciato dal Comune di Ortona.

Le unità immobiliari, risultano regolarmente allibrate presso l'Agenzia del Territorio di CHIETI e sono provviste di planimetria datate 2007.

I confini sono a est con altra unità immobiliare, a nord con vano scala condominiale, a sud con area comune e di manovra, a ovest con area condominiale come da estratto di mappa catastale.

Stato dei luoghi rilevato:

1) Unità immobiliare in Ortona (CH) alla C.da Lazzaretto n° 40-bis, nel NCEU al Foglio 2 p.lla 4385, sub. 32, categoria A/2 classe 1° consistenza vani 4,5 / mq. 71,00 escluso aree scoperte, piano terra; Riscontrati problemi di condensa e ponte termico alle pareti delle due camere lato sud, sud-ovest ed alla parete lato ovest del soggiorno, dovuto alla probabile mancanza di isolamento sulla parete esterna; il resto dell'abitazione (infissi, pavimenti, sanitari, rivestimenti) è in normale stato di conservazione;

2) Unità immobiliare in Ortona (CH) alla C.da Lazzaretto n° 40-bis, nel NCEU al Foglio 2 p.lla 4385, sub. 8, categoria C/6 classe 3° consistenza mq. 21,00, piano 1° sotto strada; nessuna traccia di umidità da risalita sulle pareti e buono stato di conservazione generale, con ingresso agevole;

3) Unità immobiliare in Ortona (CH) alla C.da Lazzaretto n° 40-bis, nel NCEU al Foglio 2 p.lla 4385, sub. 18, categoria C/2 classe 2° consistenza mq. 9,00, piano primo sotto strada; nessuna traccia di umidità da risalita sulle pareti è buono stato di conservazione generale;

4) Unità immobiliare in Ortona (CH) alla C.da Lazzaretto n° 40-bis, nel NCEU al Foglio 2 p.lla 4385, sub. 47, categoria C/6 classe 1° consistenza mq. 13,00 piano terra; Posto auto

esclusivo scoperto su area condominiale.

Dati identificativi:

Comune: Ortona (CH);

Indirizzo: C.da Lazzaretto n° 40-bis;

Catasto Urbano: Foglio n. 2 - Particella n. 4385

- sub. 8 è di mq. 21,00 lordi, AUTORIMESSA categoria C/6 classe 3° ;
- sub. 18 è di mq. 9,00, CANTINA categoria C/2 classe 2°;
- sub. 32 è di mq. 71,00 lordi coperti e di mq. 34,00 area scoperta + mq. 10,00 balcone ridotti al 25% come superficie coperta ovvero mq. 11,00, ABITAZIONE, categoria A/2 classe 1° vani 4,5;
- sub. 47 è di mq. 13,00 POSTO AUTO SCOPERTO categoria C/6 classe 1°.

Stato occupazionale: abitabile, occupata dall'esecutata;

Stato manutentivo esterno normale, interno normale.

Prezzo a base d'asta: è fissato in € 97.000,00 (euro novantasettemila/00)

Ortona, 28 dicembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Tommaso CARACENI)

