

Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

E.Imm.27/2022

RELAZIONE PERITALE

Ill.mo Sig. Giudice Dott David Tommaso

io sottoscritta Arch. Maria, Alessandra Schiavone, con studio a Vasto in via S. Giovanni da Capestrano,2 in qualità di Consulente tecnico d'Ufficio nominata dalla SV nell'esecuzione in oggetto in data 14/06/2022 e di cui al verbale di accettazione del 18/06/2022, premesso che la documentazione di cui all'art 567 co. 2 Cpc è stata regolarmente depositata nei termini previsti dalla richiamata norma, ai fini dell'espletamento della presente Ctù espongo quanto segue in risposta ai quesiti richiesti di cui all'atto di nomina allegato.

In data 01/08/2022 alle ore 10 mi recavo con il custode Sig. Marco Mancinelli presso l'immobile in esame in Via Roma n.20 a Carpineto Sinello, dove la parte eseguita in persona del Sig. [REDACTED], ci consentiva l'accesso all'immobile *de quo* di cui all'esecuzione immobiliare n.27/2022, che consiste in un fabbricato residenziale di due piani più uno seminterrato pertinenziale all'abitazione.

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

2

RISPOSTA AI QUESITI

- 1) Dagli accertamenti preventivi effettuati risulta che la proprietà del suddetto immobile come risultante dall'atto di trascrizione del pignoramento e catastalmente individuato al Foglio 13, Particella 397 sub.3, - piano S1-T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 mq, (162 mq escluse aree scoperte) rendita € 228,53 - è intestata ai Sig.ri [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata [REDACTED], pertanto ho proceduto in tale data ad effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari ai fini della stima e degli ulteriori quesiti da espletare come da documentazione allegata.

Il titolo di acquisto dell'immobile in capo ai Sig.ri [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ ciascuno in quanto in regime di comunione legale, è stato trascritto in data 08/02/2018 - N 1732 R.P. e N 2209 R.G. dell'Agenzia del territorio, con atto di compravendita del notaio DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 71305/36516 del 07/02/2018. L'immobile in parola è pervenuto ai venditori, Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

3

[redacted] nato a [redacted] (CH) il [redacted], codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (CH) il [redacted], codice fiscale: [redacted]; per successione, ciascuno per la quota di 1/15, della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] [redacted] e deceduta il [redacted], C.F. [redacted], come da certificato di successione registrato all'Ufficio del Registro di Vasto in data 19/09/2011 al N. 653/9990/11 e trascritto presso l'Agenzia del territorio di Chieti in data 22/12/2011 ai numeri 22274/16074, eredità accettata tacitamente con atto trascritto in data 08.02.2018 ai numeri 2208/1731. La suddetta Sig. [redacted] divenne proprietaria per 1/3 insieme ai Sig.ri [redacted] nato a [redacted] (CH) il [redacted], codice fiscale: [redacted], [redacted] nato a [redacted] (CH) il [redacted], codice fiscale: [redacted], [redacted] nato a [redacted] (CH) il [redacted], codice fiscale: [redacted], [redacted] nato a [redacted] (CH) il [redacted], codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (CH) il [redacted], codice fiscale: [redacted]; ciascuno per la quota di 2/15, per denunciata successione registrata il 19.05.2005 al numero 70/613 Ufficio del Registro di Vasto e trascritto presso l'Agenzia del territorio di Chieti il 20.05.2006 ai numeri 12474/8289 dal Sig. [redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted] CF [redacted], eredità accettata con atto di accettazione tacita trascritto il 08.02.2018 ai numeri 2207/1730.

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco, 2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

4

- 2) Per quanto riguarda la verifica dei dati catastali, i dati rilevati dalle visure attuali corrispondono in gran parte alla situazione effettiva, tranne alcune modifiche nella ripartizione interna, non esattamente corrispondenti alla planimetria attuale agli atti del catasto e di cui al protocollo N. CH0099709 del 21/11/2016 dell'Agenda delle Entrate Ufficio Territoriale, come rilevate nello stato di fatto e di seguito descritte: al piano terra non risulta il tramezzo tra la cucina e la camera retrostante, avendo riscontrato allo stato attuale un unico ambiente; al piano primo non risulta il tramezzo tra il bagno e il ripostiglio, ma un unico vano bagno; inoltre al primo piano è stato rilevato un tramezzo in più, che divide due camere distinte invece dell'unica ampia stanza di cui alla planimetria di accatastamento. Ad ogni modo la sommatoria dei vani ottenuti è di 7 in tutto, mezzo vano in meno rispetto all'accatastamento attuale. Tali modifiche non incidono tuttavia sulla superficie totale che resta invariata. Per le modifiche anzi descritte questa Ctù ha predisposto la nuova planimetria catastale che potrà essere regolarizzata all'Ade Catasto Fabbricati successivamente alla regolarizzazione in Comune per la sanatoria delle opere in difformità, in quanto le suddette opere non risultano essere state denunciate neanche nell'ultima pratica edilizia agli atti del Comune e di cui alla Scia del 24/04/2018 n. 1538 di cui si dirà in seguito.
- 3) Per quanto riguarda le verifiche nel ventennio precedente al pignoramento di che trattasi, risulta che la particella 397 sub 3 è stata generata dalla 397 sub 2 graffata alla 398 (quest'ultima

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco, 2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

5

soppressa con la variazione del 16/11/2016 Pratica N. CH0098684) ;
in data 21/11/2016 con la Pratica CH0099709 è stata presentata la
variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE, e da questa variazione si evince aumento del
numero dei vani da 2,5 a 7,5 e della rendita da € 76,18 a € 228,53.

- 4) Lo stato di fatto dell'immobile pignorato come da rilievi effettuati in loco è stato rappresentato nella planimetria in allegato, dei tre diversi livelli, terra , primo e seminterrato, ed è stata conseguentemente aggiornata la planimetria catastale da regolarizzare contestualmente alla sanatoria da richiedersi presso l'Ufficio tecnico Comunale;

- 5) La data di costruzione del fabbricato originario non è esattamente rilevabile, ma dichiarata nell'atto di compravendita come **anteriore al 1967**. Ad ogni modo da indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carpineto, non risulta nessuna pratica edilizia riguardante il fabbricato in argomento, se non una Scia del 24/04/2018 a nome di ██████████, per opere di *manutenzione straordinaria, adeguamento degli impianti e rifacimento del manto*

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

6

di copertura, anche se dalle visure catastali, come descritto al punto 3, si evince una variazione per *Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione* del 21/11/2016 Pratica CH0099709, da cui si rileva l'aumento dei vani utili da n. 2,5 a 7,5. Di questa variazione però non risulta presso il competente ufficio comunale nessuna pratica riconducibile ad essa. Inoltre dai rilievi effettuati da questa Ctu, come già detto al punto 2), sono risultate modifiche rispetto all'ultima planimetria catastale di cui alla suddetta pratica, modifiche, da quanto si è potuto rilevare, meramente interne. La mancanza di documentazione inerente un progetto autorizzato in data antecedente a queste modifiche, non consente ulteriori verifiche oltre quelle evincibili dal confronto con l'unica planimetria catastale reperibile, unica, in quanto da specifica richiesta inoltrata al Catasto di Chieti circa l'esistenza di una *planimetria storica di primo impianto*, il funzionario preposto ha dato esito negativo. (pec in allegato) Pertanto non rilevando altri elementi di comparazione oltre l'attuale planimetria catastale, si può ritenere che le difformità siano limitate alle variazioni interne già descritte, consistenti: al piano terra, nella mancanza allo stato attuale del tramezzo che divide la cucina dalla stanza retrostante e, al piano primo, di quello che divide il bagno dal ripostiglio, oltre al tramezzo in più con cui è stata divisa la preesistente camera unica, in due stanze; il tutto come si evince dalla planimetria di rilievo in allegato.

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

7

- 6) Per quanto detto al punto che precede, l'immobile di che trattasi necessita di sanatoria edilizia tramite *accertamento di conformità* ai sensi dell'Art 37 DPR 380/2001 nel testo in vigore, in considerazione che la demolizione e/o costruzione di tramezzi su immobile non soggetto a tutela paesaggistica o altri vincoli, (non esiste altra documentazione da cui possano rilevarsi ulteriori variazioni) è opera ammissibile sia all'epoca presunta dei lavori (che si tratti di epoca antecedente al 01.09.1967 o successivamente e quindi alla data della variazione catastale) , sia ad oggi, in cui viene accertata la difformità, visto anche che dette opere sono elencate tra quelle non ritenute strutturali dal genio civile e dunque non rilevanti ai fini della normativa antisismica, in ragione anche che le opere in parola non implicano aumenti di superficie e/o volume, né modifiche della sagoma. Ad ogni modo, vista la carenza di documentazione agli atti del Comune, si ritiene opportuna una perizia strutturale preventiva al fine di valutare la necessità di conformità sismica postuma in caso si rilevasse che siano state effettuate demolizioni pregiudizievoli alla statica strutturale preesistente.

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

8

- 7) Non risulta che il fabbricato e la sua corte esclusiva siano gravati da censo, livello o uso civico.
- 8) Inoltre il fabbricato è destinato ad abitazione unifamiliare pertanto non interessato da spese condominiali.
- 9) L'immobile in esame è di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (attualmente in via di separazione), in comunione legale dei beni, ovvero proprietari ciascuno di una quota pari a $\frac{1}{2}$. Entrambi comunque sono parte esecutata e rispondono entrambi al pignoramento come debitori nei confronti della parte creditrice, per cui di fatto non ricorrerebbero i presupposti per un eventuale divisione dell'immobile in due unità, seppure tecnicamente fattibile nell'eventualità si rendesse necessaria una divisione, con modeste opere murarie, anche se ottenendo due unità abitative più piccole probabilmente erano in origine, lasciando presupporre ad un accorpamento di due case a schiera contigue. Pertanto la somma del valore finale ricavando due unità distinte in ragione della sommatoria dei prezzi di vendita, comporterebbe un valore complessivo di mercato

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco, 2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

9

approssimativamente prossimo o lievemente inferiore a quello dell'unità intera.

10) In merito agli stati ipotecari e trascrizioni pregiudizievoli, a parte la trascrizione del pignoramento oggetto del presente giudizio, risulta quanto segue: in data 08/02/2018, al n°217 di R.P. e n. 2210 R.G., veniva iscritta *ipoteca volontaria* del valore di Euro 100.000 a garanzia di mutuo ipotecario per Euro 50.000, con atto del notaio Dott. De Matteis Giovanni di Chieti del 07/02/2018, Rep.n° 71306/36517., a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, sull'intero immobile pignorato ;

11) L'immobile pignorato è occupato da uno dei coniugi [REDACTED] (co-
esecutato) e periodicamente dai due figli minori, in base
agli accordi legali della separazione in atto con la Sig.ra
[REDACTED]

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

12) Per quanto detto al punto 11) l'immobile non è interessato da alcun contratto di locazione.

13) L'immobile esecutato consiste in un'unica unità abitativa su più livelli con corte esclusiva pertanto è da considerarsi un unico lotto.

14) STIMA VALORE DI MERCATO ED EVENTUALI RIDUZIONI PER VINCOLI, ONERI E SPESE

DESCRIZIONE: L'immobile oggetto di stima - identificato al F 13 del Catasto Fabbricati , mappale 397 sub 3- è situato in zona centrale a Carpineto Sinello , un comune dell'Alto Vastese di 510 abitanti a 381 metri sul livello del mare in prossimità del fiume Sinello, e distante circa 20 km da Vasto in linea d'aria, e a 40 minuti di macchina. L'elemento maggiormente caratterizzante, oltre il paesaggio collinare e fluviale, è il Castello Ducale Bassi-D'Alanno, da tempo in ristrutturazione e attualmente non accessibile. Il fabbricato in esame, costruito in epoca antecedente il 1967 , ricade in zona B di completamento del Prg vigente. La suddetta zona non risulta essere interessata da vincoli

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

storici e/o paesaggistici e il fabbricato in argomento affaccia direttamente sulla strada provinciale SP 150 che attraversa il nucleo abitato su cui si attestano gli edifici, e comunque dentro la delimitazione del centro abitato. Per quanto concerne i servizi, la zona in sé ne scarseggia, anche in ragione del basso numero di abitanti, ma sono comunque presenti a breve distanza dal fabbricato in parola, l'ufficio postale, la farmacia, e alcuni negozi di prima necessità.

Il fabbricato si articola su tre livelli, uno seminterrato diviso in due locali, cantina e locale tecnico dove è installata la caldaia, entrambi con ingresso sulla corte posteriore esterna, risultante di proprietà degli esecutati della superficie di mq 154,50; un piano terra così distribuito: un'ampia camera ad uso cucina, una camera adiacente ad uso soggiorno, un piccolo ingresso secondario verso la via Roma, e un wc di servizio; inoltre una scala a rampa unica che collega al piano superiore così distribuito: 3 camere e un bagno, piano affacciante sia sulla via Roma che sul lato opposto, tramite 3 balconi, due sul fronte anteriore e uno su quello posteriore.

La copertura è a tetto (non praticabile), con doppia falda e manto in coppi.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche dell'immobile esecutato, si tratta di un fabbricato ristrutturato ma di vecchia costruzione, con struttura portante in pietra, tipico della zona, parzialmente intonacato, con infissi esterni in alluminio, elementi

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco, 2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

oscuranti in parte avvogibili in pvc, e in parte persiane in alluminio , infissi interni in legno tamburato color noce , pavimenti in ceramica, rivestimenti wc in ceramica, pareti tinteggiate color bianco; scala interna con pedate in marmo; ingresso principale con portoncino in legno e pensilina di protezione; due camini al piano terra, uno al vano cucina soggiorno e uno al vano ingresso prospiciente via Roma; impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni a elementi in ghisa; , impianti elettrico e idrico di recente manutenzione (Scia 1538/2018); impianto gas cucina a metano.

.CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale utile ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è la seguente:

abitazione al lordo delle murature.....mq	147,78
balconi 5,85 x 0,25.....mq	1,46
cantina e locale tecnico 70,5 x 0,25.....mq	17,62
corte esterna 154,5 x 0,10.....mq	15,45

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE.....MQ 182,31

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

CALCOLO PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO *Stima sintetica comparativa*

Il mercato immobiliare locale, non offre un contesto significativo di compravendite, in quanto sia l'offerta che la domanda immobiliare è scarsa. Ad ogni modo da indagini effettuate sia online che il loco, il prezzo medio a mq di fabbricati simili in vendita è di 365 €/mq.

Detto prezzo è prossimo a quello minimo rilevabile dalla banca dati (primo semestre 2022) delle quotazioni immobiliari dell'OMI per la Provincia di Chieti, con particolare riferimento al Comune di Carpineto Sinello per la tipologia abitativa di tipo economico in buono stato di conservazione, secondo cui risulta che il prezzo di mercato più probabile a mq oscilla tra 375 e 550 €/mq, pertanto si ritiene congruo assumere come prezzo di riferimento per il fabbricato in esame quello minimo rilevato dall'Omi pari ad € 375, in quanto più assimilabile alla media rilevabile dal mercato locale.

Per quanto sopra , visto che la superficie commerciale del fabbricato da stimare è di mq 182,31 , il più probabile valore di mercato del fabbricato in argomento è di € 67.616 e *p.a.* **€ 68.000**

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

RIDUZIONI PER VINCOLI ONERI E SPESE

Il fabbricato oggetto della presente stima presenta difformità interne come precedentemente descritto, risalenti presumibilmente all'epoca della variazione catastale denunciata all'Ufficio del Territorio di Chieti in data 21.11.2016 (non esistono pratiche edilizie in Comune, a parte la Scia del 2018 per opere di manutenzione straordinaria al tetto e di adeguamento degli impianti) Pur trattandosi di mere opere interne ed in particolare di tramezzi, considerato che la struttura portante è in pietra e che la mancata reperibilità di documentazione sullo stato di fatto ante operam, non consente di verificare se le dette opere in difformità (ed in particolare delle opere demolite) abbiano potuto incidere sulla sicurezza della struttura complessiva, si ritiene, a titolo cautelativo, oltre la Scia per accertamento di conformità urbanistica per sanare le variazioni interne, anche una perizia tecnica tendente ad accertare se ci siano state opere di demolizione (non rilevabili dalla documentazione agli atti in quanto inesistente) che abbiano potuto influire o meno sulla stabilità strutturale. In caso affermativo occorrerà procedere all'accertamento di conformità sismica cosiddetta "postuma" con deposito a sanatoria presso il genio civile di Chieti.

In caso di verifica positiva di cui sopra la spesa complessiva da considerare ai fini della suddetta conformità sismica postuma sarebbe quantificabile intorno ai 10.000 euro;

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1
-

Per quanto riguarda invece l'accertamento di conformità urbanistica presso il Comune sono da considerarsi oltre alla sanzione di € 1000 anche i costi tecnici della pratica intorno ai 1500 euro. Per l'aggiornamento catastali occorrerà un'ulteriore spesa intorno ai 500 euro.

Per quanto sopra la spesa di cui tenere conto ai fini della correzione del valore finale dell'immobile esecutato è di € 13.000, pertanto il più probabile valore di mercato finale è da considerarsi al netto delle suddette spese:

$€ 68.000 - € 13.000 = € 55.000$ (*valore immobile al netto delle spese*)



3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco, 2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

In allegato si riportano:

- 15) La documentazione fotografica dell'immobile esecutato;
- 16) L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cui non si rilevano altri creditori iscritti.
- 17) La scheda sintetica dell'immobile in parola , ai fini del successivo avviso pubblicitario per la vendita,
- 18) La relazione peritale in cui si riportano n. 4 fotografie dell'immobile esecutato (2 esterne e due interne) nonchè la planimetria aggiornata dello stesso.
- 19) In allegato alla presente si invia anche copia della relazione peritale con mascheramento dei dati sensibili e bozza avviso di vendita;
- 20) Atto di compravendita con allegata attestazione di prestazione energetica ancora in corso di validità ;
Inoltre si riferisce che:
- 21) Sentito il tecnico comunale, non risulta che l'immobile di che trattasi sia annoverabile tra gli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ancorchè classificato catastalmente nella categoria A4.
- 22) Ricevute della comunicazione di avvenuto deposito della CtU alle parti interessate .

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco,2 Vasto (Ch)



Tribunale di Vasto - Esecuzioni immobiliari Giudice dott. D. Tommaso

1

Si trasmettono la presente relazione e i relativi allegati in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Resto a disposizione per ogni chiarimento ed eventuali integrazioni necessarie. Distinti saluti.

LA CTU

Arch. Maria, Alessandra Schiavone

3478539666



Pec archmariaalessandraschiavone@pec.it



[Sito Web]



Via San Giovanni Bosco, 2 Vasto (Ch)



FOTO FABBRICATO VIA ROMA - CARPINETO (CH)



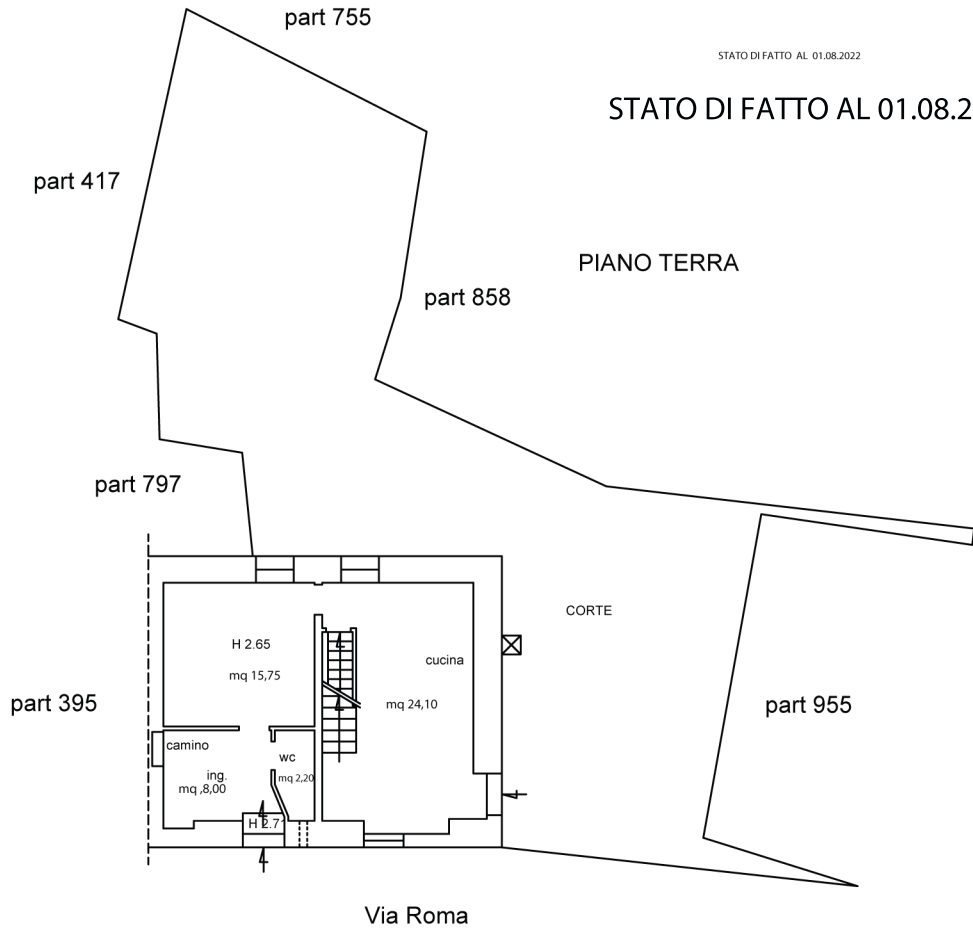
PIANO TERRA



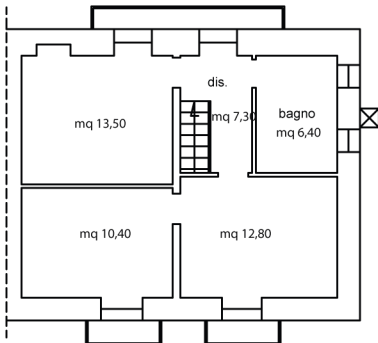
PIANO PRIMO



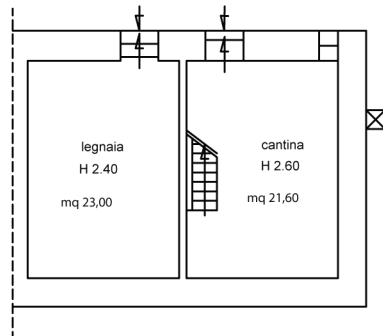
STATO DI FATTO AL 01.08.2022



PIANO PRIMO
H 2.80



PIANO SEMINTERRATO



SCHEDA SINTETICA IMMOBILE PIGNORATO

TRIBUNALE DI VASTO – Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE : Dott. David Tommaso

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 27/2022

.....

L'immobile pignorato , di vecchia costruzione largamente antecedente il 1967, è ubicato nel centro abitato di Carpineto Sinello, in zona B di completamento, e prospiciente la strada provinciale di attraversamento dell'abitato. Carpineto Sinello è un piccolo Comune dell'Alto Vastese situato in prossimità del fiume Sinello a mt 381 slm e a circa 40 minuti da Vasto.

L'immobile in parola consiste in un fabbricato residenziale unifamiliare su due piani più un piano seminterrato ad uso cantina e locale tecnico, in struttura portante in pietra e tetto a due falde. L'abitazione si articola nella zona giorno a piano terra composta da un'ampia cucina direttamente accessibile dall'esterno, un vano soggiorno e un vano ingresso secondario che disimpegna il wc di servizio; e la zona notte al piano primo composta da 3 camere più il bagno. Inoltre al piano seminterrato un locale tecnico cantina da cui si accede dal vano scala che collega i tre livelli, e un vano ripostiglio più piccolo da cui si accede dalla corte esterna pertinenziale all'abitazione. La superficie lorda calpestabile destinata all'abitazione è di mq 147,78 più mq 5,85 di balconi (due sul fronte anteriore e uno su quello posteriore). La superficie lorda delle cantine è di mq 70,50, mentre la corte pertinenziale esterna è di circa mq 154,50.

Detto immobile è censito al Catasto urbano di Chieti al Foglio 13, Particella 397 sub.3, - piano S1-T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 mq, (162 mq escluse aree scoperte) rendita € 228,53 e l'ultimo accatastamento risulta al 21.11.2016.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono e le opere di manutenzione straordinaria più recenti risultano essere state segnalate con Scia del 24.04.2018.

L'abitazione è unifamiliare ed è attualmente occupata da uno dei coniugi di parte esecutata.

Lì 16.02.2023

