

Tribunale Civile e Penale di Chieti

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare: n° 27/2016 R.G. Esec.

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A. (Nuova Carichieti)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Turco

Perito (C.T.U.): Arch. Giampiero Garzarella

RELAZIONE PERITALE

Sommario

Premessa	4
QUESITO n. 1	7
I. Controllo della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, c.2, c.p.c.	7
QUESITO n. 2	7
I. Descrizione	7
II. Caratteristiche costruttive.....	11
III. Dati identificativi catastali	12
QUESITO n. 3	13
I. Regime patrimoniale del debitore.....	13
QUESITO n. 4	13
I. Titoli di proprietà	13
II. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	14
QUESITO n. 5	15
I. Accatastamento dell'immobile.....	15
QUESITO n. 6	15
I. Destinazione urbanistica delle aree	15
II. Regolarità amministrativa del fabbricato	16
QUESITO n. 7	17
I. Conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2011	17
II. Censi, livelli o usi civici gravanti sugli immobili	17
III. Spese di gestione o manutenzione.....	17
QUESITO n. 8	17
I. Conformità ai sensi della L. 47/85	17
QUESITO n. 9	17
I. Disponibilità dell'immobile.....	17
QUESITO n. 10	18
I. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente riscontrabili dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti.....	18
II. Oneri condominiali	18
QUESITO n. 11	18
I. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati riscontrabili dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti	18
II. Oneri condominiali	19
QUESITO n. 12	19
I. Valutazione degli immobili	19
II. Assoggettamento ad IVA della vendita	21
QUESITO n. 13	21
I. Valutazione degli immobili	21
II. Descrizione da riportare nell'ordinanza di vendita e prezzo d'asta	21

QUESITO n. 14	22
I. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	22
QUESITO n. 16	23
I. Probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene	23
QUESITO n. 17	22
I. Verifica delle certificazioni ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 311/06	22
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA.....	24
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	26
SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ.....	27
RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ	28
ELENCO DEI PROPRIETARI AI FINI DELLA TRASCRIZIONE	29
ALLEGATI.....	30

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Chieti il 10/11/2014 al n. 16511 R.G. e n. 13041 R.P., trascritto presso l'Agencia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare il 04/02/2016 al n. 1974 R.G. e n. 1516 R.P., la NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI Società per Azioni (nuova CARICHIETI) (parte procedente) ha sottoposto a pignoramento i diritti immobiliari del Sig. [REDACTED] d ivi residente in C.da Alboreto n. 1, di seguito specificati:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Ortona (CH)

Quota pari alla piena proprietà per due terzi (2/3) e nuda proprietà per un terzo (1/3) – sussistendo l'usufrutto per 1/3 a favore della [REDACTED] dell'appartamento posto al piano terra e piano primo del fabbricato sito in Ortona (CH), C.da San Martino, nel NCEU del Comune di Ortona (CH) al Foglio 47, p.lla n. 371 sub I, Cat. A/3, cl. 2, vani 8,5

b) Catasto Fabbricati del Comune di Ortona (CH)

Diritti di nuda proprietà per intero (1/1) - sussistendo l'usufrutto per 1/3 a favore della Sig. [REDACTED] [REDACTED] Il locale magazzino posto al piano terra di circa mq 13 del fabbricato sito in Ortona (CH), C.da San Martino nel NCEU del Comune di Ortona (CH) al Foglio 47, p.lla n. 4135, Cat. C/2, cl. 1.

Accedendo a tale richiesta, alla luce della rinuncia all'incarico dell'Arch. Grazia Manuela Decembrino, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto il sottoscritto arch. Giampiero Garzarella, invitandolo a procedere al giuramento telematico entro sette giorni dalla trasmissione del provvedimento, avvenuta il 21/04/2022.

Accettato l'incarico conferitomi e prestato giuramento come prescritto in data 27/04/2022, accoglievo i quesiti che testualmente trascrivo:

- 1) controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;**
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**
- 4) ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto**

- di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*
- 5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*
 - 6) accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;*
 - 7) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/15;*
 - 8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
 - 9) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - 10) accerti l'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;*
 - 11) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 12) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato alla fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c., come introdotto ex D.L. n. 83/15;*
 - 13) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
 - 14) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
 - 15) riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
 - 16) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo. 311/06;*
 - 17) esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.*

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, contattata la parte esecutata per le vie telefoniche, in data 10/06/2022 ho proceduto a concordare un sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento per il 27/06/2022.

Il giorno 27/06/2022 alle ore 17:00 mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Ortona in C.da Alboreto, per effettuare il sopralluogo e acquisire la documentazione fotografica da allegare alla presente.

Consegnata la CTU, alla luce dei contrasti alla perizia formulati dall'Avv. Nardone, si provvede ad integrare e revisionare la precedente perizia.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1

controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

I. Controllo della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, c.2, c.p.c.

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, c. 2, c.p.c. risulta completa e idonea.

Si precisa che i beni oggetto della presente procedura sono situati nel comune di Ortona in Contrada Alboreto e non in Contrada San Martino come riportato nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 2

identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

I. Descrizione

Confinanti:

a) **abitazione di tipo economico**, confinante con **p.lla 440, fg. 47** [redacted]
p.lla 251, fg. 47 [redacted]
[redacted], **p.lla**
4135, fg.47 ([redacted] **S.S. 538** [redacted])

a) **magazzino e locale di deposito**, confinante con **p.lla 440, fg. 47** [redacted]);
p.lla 251, fg. 47 ([redacted])
[redacted], **p.lla**
4117, fg. 47 ([redacted] **p.lla 317 sub I, fg. 47** (proprietà
[redacted] frutto per 3/9 – e [redacted] nuda proprietà per 3/9 e proprietà per 6/9);

(Allegato 0 – Visure catastali immobili confinanti);

Dati Catastali:

- a) **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 371 sub I, Cat. A/3, Rendita € 548,74**
- b) **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 4135, Cat. C/2, Rendita € 18,13**

(Allegato 1 – Stralcio foglio di mappa n. 47; Allegato 2 – Planimetria catastale; Allegato 3 – Visura catastale);

Atto di provenienza e relativa trascrizione: Le unità immobiliari come sopra distinte sono pervenute al Sig. [REDACTED], con l'atto di compravendita per notar Carmen Maria Casale di San Vito Chietino (CH) del 26/05/2005 rep. 9493, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare in data 24/06/2005 ai nn. 13037 Registro Generale e 9355 Registro Particolare.

Alle Sig.re [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] le unità immobiliari sono pervenute da [REDACTED] con denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Ortona in data 14/04/2005 n. 22 – Vol. 264 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Chieti in data 09/05/2006 ai nn. 10850 Registro Generale e 7329 Registro Particolare.

Al Sig. [REDACTED] le unità immobiliari sono pervenute da titoli anteriori al ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare.

Proprietà: Gli attuali intestati catastali risultano essere la Sig.ra [REDACTED], proprietario per 6/9 e nudo proprietario per 1/3.

Si segnala la mancata voltura presso l'Agenzia delle Entrate in seguito alla scomparsa della Sig.ra [REDACTED] per ricongiungimento del diritto di usufrutto in favore del Sig. [REDACTED], attuale intestatario dell'immobile in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar Giuseppe Cardella di Guardiagrele (CH) del 20/05/2016 rep. 7340, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/05/2016 ai nn. 8842 Registro Generale e 6646 Registro Particolare.

Tale documento ratifica contestualmente la costituzione del diritto di abitazione in favore dell'esecutato [REDACTED] tuttavia, essendo avvenuta la trascrizione di tale atto in data successiva al 10/11/2014, ovvero alla data del pignoramento, tale aspetto non pregiudica lo svolgimento della procedura, come stabilisce il dispositivo dell'articolo 2812 del Codice Civile che disciplina che:

«Le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e di abitazione. Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo e i

titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi.

Per coloro che hanno acquistato il diritto di superficie o il diritto d'enfiteusi sui beni soggetti all'ipoteca e hanno trascritto l'acquisto posteriormente all'iscrizione dell'ipoteca, si osservano le disposizioni relative ai terzi acquirenti».

Allo stato attuale, il compendio pignorato costituisce l'abitazione principale e l'indirizzo di residenza del Sig. [REDACTED] come da autodichiarazioni fornite dall'Avv. Dario Nardone, che si allegano. **(Allegato 4 – Autodichiarazioni residenza).**

Descrizione Lotto:

Alla luce della ricongiungimento del diritto di usufrutto, sebbene non ratificato da formale procedura di rettifica degli intestatari dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate, ai fini della presente procedura si ritiene di poter variare la descrizione del compendio a base d'asta come segue:

Piena proprietà dell'edificio unifamiliare indipendente, costituito da 8,5 vani catastali e precisamente:

- piano terra: corridoio con ingresso dagli spazi esterni comuni, sala da pranzo con annesso angolo cottura, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, porzione di disimpegno accessibile dal portico esterno con annesso vano scala e secondo servizio igienico;
- primo piano – sottotetto: zona giorno con angolo cottura accessibile dal vano scala interno, due logge esterne, corridoio di disimpegno alla zona notte, lavatoio, stenditoio, tre camere da letto e terzo servizio igienico.

e del locale magazzino di circa mq 13 posto al piano terra di fatto costituente parte del disimpegno comunicante con il vano scala interno di accesso al primo piano del fabbricato stesso.

(Allegato 5 – Rilievo stato di fatto).

Vista l'articolazione delle unità immobiliari, che di fatto determina la necessità di considerare l'immobile come unica unità, i dati che seguono considerano le quantità complessive.

Consistenza:

Edificio unifamiliare indipendente, costituito da 8,5 vani catastali, e magazzino di circa 13 mq: superficie lorda mq 350,15 circa, di cui circa 48,25 mq di porticati e balconi.

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Ponderata
	[mq]		[mq]
PIANO TERRA			
Abitazione	147.30	1	147.30
Portico	10.50	0.35	3.68
Portico	8.60	0.35	3.01
PRIMO PIANO			
Abitazione	154.60	1	154.60
Terrazzo	19.20	0.35	6.72
Balcone	3.15	0.30	0.95
Balcone	6.80	0.30	2.04
Totale	350.15		318.29

Determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (2011) conteggiando:

- l'area dell'edificio misurata al lordo delle pareti perimetrali sino a uno spessore massimo di 50 cm;
- le superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo i seguenti coefficienti di ponderazione:
 - terrazzo a livello dell'alloggio 35%;
 - balconi (con vista) 30%;
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità 35%;

Pertinenze:

Area scoperta circostante l'unità immobiliare di superficie lorda pari a 1310 mq circa e di 1143 mq circa al netto dell'ingombro terra dell'edificio.

Determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (2011) come

- aree scoperte pertinentziali:
 - giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) 15%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Ponderata
	[mq]		[mq]
PERTINENZE			
Giardino	1143	0.15	171.45
oppure			
Superficie abitabile	301.90	0.30	90.57

Superando la superficie ponderata il peso massimo del 30% della superficie abitabile, si assume come valido ai fini della stima il presente valore:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Ponderata
	[mq]		[mq]
PERTINENZE			
Giardino (30% superficie abitabile)	301.90	0.30	90.57
Totale	301.90		90.57

Si specifica che l'area scoperta circostante l'edificio viene considerata pertinenza dell'abitazione sulla base di quanto disposto dall'art. 817 del codice civile e sulla prova di fatto costituita dalla "graffatura" delle particelle 4135 e 371 al fabbricato come si evince dalla planimetria.

Note: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Ortona (CH) in Contrada Alboreto, in una località a vocazione agricola e produttiva, collegata alle arterie viarie che consentono l'accesso a tutti i servizi primari e secondari.

Altezza utile interna: m 2,95 circa (altezza media piano terra); m 2,15 circa (altezza media primo piano).

Superficie Lorda complessiva: **mq 301,90** circa (abitazione) + **48,25** circa (balconi e portici).

Superficie convenzionale complessiva: **Unità immobiliare con relative pertinenze** mq 408,86 circa.

Rispondenza con atti di pignoramento: i dati riportati negli atti risultano coerenti con quanto rilevato a meno dell'ubicazione dell'immobile, che risulta essere in Contrada Alboreto, anziché in Contrada San Martino, pertanto nel prosieguo della presente perizia e nei paragrafi riguardanti gli avvisi d'asta verrà assunta la collocazione corretta.

II. Caratteristiche costruttive

(Qualità e stato di manutenzione – **da foto 1 a foto 41**)

Strutture verticali: parte in muratura portante e parte intelaiata in cemento armato;

Solai: latero cemento;

Copertura: in latero cemento;

Manto di copertura: coppi;

Pareti esterne: intonacate in muratura ordinaria;

Infissi esterni: porte, finestre in legno (piano terra p.lla 371 sub 1) e tapparelle; pvc verniciato legno completi di vetri e sistemi oscuranti interni (p.lla 4135 e primo piano unità immobiliare);

Infissi interni: in legno;

Soffitti e volte: piane tinteggiate; non si hanno riscontri sulla presenza di eventuali controsoffittature;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia;

Altri impianti: non è stato possibile rilevare la presenza di eventuali altri impianti;

Terreno esclusivo: di pertinenza esterno;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa risulta edificata con licenza di costruzione n. 11 del 26/08/1967, successiva sanatoria n. 200 del 17/04/1991; l'ampliamento risulta legittimato dal permesso di costruire n. 121 del 12/09/2005, successiva DIA in variante n. 24353 del 29/09/2006.

Risulta presentata in data 25/07/2007 la richiesta di Certificato di Agibilità/Abitabilità, mai formalmente rilasciato per inadempimento alle richieste di integrazione documentale avanzate dall'Ufficio tecnico comunale.

In data 27/12/2018 è stata inoltre presentata una SCIA alternativa al Permesso di Costruire ai fini del recupero abitativo del sottotetto (ai sensi dell'art. 85 della L.R. 15/2004) non finalizzata per mancata consegna della documentazione integrativa di cui al prot. n. 4193 del 08/02/2019 da parte del Comune di Ortona.

La costruzione, di recente realizzazione, presenta un buono stato di conservazione generale, come è stato possibile evincere dall'osservazione dell'edificio che appare ben rifinito e senza alcun fenomeno di degrado visibilmente in corso.

Sono stati effettuati analoghi riscontri circa il buono stato degli interni e degli impianti, tuttavia, trattandosi di impianti sottotraccia, la presente perizia non consente di porre in luce eventuali difetti occulti potenzialmente incidenti sul valore dell'immobile.

III. Dati identificativi catastali

La presente procedura riguarda i seguenti diritti immobiliari:

Piena proprietà dell'edificio unifamiliare indipendente, costituito da 8,5 vani catastali individuato al NCEU del Comune di Ortona (CH) al Foglio 47, p.lla n. 371 sub I e del locale magazzino di circa mq 13 individuato al NCEU del Comune di Ortona (CH) al Foglio 47, p.lla n. 4135.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Chieti – Catasto Fabbricati, si è accertato che l’immobile è stato oggetto di variazioni catastali successive al pignoramento, relative alla cessione dei diritti immobiliari da parte dell’esecutato [REDACTED] di cui all’atto n. rep. 7340 del 20/05/2016, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/05/2016 ai nn. di Registro Generale 8842 e 6646 Registro Particolare.

QUESITO n. 3

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

I. Regime patrimoniale del debitore

Il debitore non risulta coniugato.

QUESITO n. 4

ricostruisca attraverso la documentazione di cui all’art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita

I. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale delle vicende giuridiche dell’immobile, secondo quanto riportato nella relazione notarile prodotta in atti e dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare.

1. TITOLARE: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pubb. Off.: Notaio Giuseppe Cardella	Data: 20/05/2016	Repertorio n. 7340
Registrato UU.RR di	Data:	Al n.
Tras. Cons. RR.II di Chieti	Data: 23/05/2016	n. 6646 R.P. – n. 8842 R.G.

Il Titolo immobiliare si riferisce all’intera unità immobiliare costituita ai fini della presente procedura dalle particelle n. 4135 e n. 371 sub I.

2. TITOLARE [REDACTED]

[REDACTED] nudo proprietario per 3/9 e proprietario per 6/9.

Pubb. Uff.: Notaio Carmen Maria Casale	Data: 26/05/2005	Repertorio n. 9493
Registrato UU.RR di	Data:	Al n.
Tras. Cons. RR.II di Chieti	Data: 24/06/2005	n. 9355 R.P. – n. 13037 R.G.

Il Titolo immobiliare si riferisce all'intera unità immobiliare costituita ai fini della presente procedura dalle particelle n. 4135 e n. 371 sub I.

3. TITOLARE [REDACTED]

Pubb. Uff.:	Data:	Repertorio n.
Successione registrata UU.RR di Ortona	Data: 14/04/2005	Al n. 22
Tras. Cons. RR.II di Chieti	Data: 09/05/2006	n. 7329 R.P. – n. 10850 R.G.

Il Titolo immobiliare si riferisce all'intera unità immobiliare costituita ai fini della presente procedura dalle particelle n. 4135 e n. 371 sub I.

4. [REDACTED]

proprietario 1/1 dal periodo precedente il ventennio e fino al 21/10/1984.

Il Titolo immobiliare si riferisce all'intera unità immobiliare costituita ai fini della presente procedura dalle particelle n. 4135 e n. 371 sub I.

Per tutti gli altri passaggi si rimanda a quanto indicato nella certificazione notarile resa ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. redatta dal Notaio Prof. Avv. Nicola Giofrè.

II. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, risultano trascritti atti di cessione dei diritti sui beni successivi al pignoramento da parte dell’esecutato [REDACTED] [REDACTED] to n. rep. 7340 del 20/05/2016, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/05/2016 ai nn. di Registro Generale 8842 e 6646 Registro Particolare). **(Allegato 6 – Atto n. rep. 7340 del 20/05/2016).**

QUESITO n. 5

in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l’U.T.E. e specifichi l’esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l’avviso d’asta

I. Accatastamento dell’immobile

L’immobile risulta accatastato, così come si evince dalle planimetrie allegate **(Allegato 2)**; sono state rilevate lievi difformità rispetto a quanto riportato nella pianta del piano terra, relative nello specifico alla mancata realizzazione dei due vani di disimpegno e della chiusura sul portico.

Quest’ultimo, inoltre, risulta di fatto chiuso ed utilizzato come locale di disimpegno e ulteriore ingresso all’unità immobiliare.

Sussistono, inoltre, difformità nella destinazione d’uso dei locali del piano primo, necessario oggetto di allineamento secondo quanto riportato nell’elaborato grafico di supporto alla presente.

Si segnala la mancata voltura presso l’Agenzia delle Entrate in seguito alla scomparsa della Sig.ra [REDACTED] per ricongiungimento del diritto di usufrutto in favore del S. [REDACTED] quale intestatario dell’immobile in forza dell’atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar Giuseppe Cardella di Guardiagrele (CH) del 20/05/2016 rep. 7340, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/05/2016 ai nn. 8842 Registro Generale e 6646 Registro Particolare.

QUESITO n. 6

accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc

I. Destinazione urbanistica delle aree

Dagli elaborati del P.R.G. del 1994, disponibili on line sul sito internet del comune di Ortona e da quanto dichiarato nell’ultimo titolo abilitativo, risulta che il lotto oggetto della presente procedura, individuato al

foglio di mappa n. 47, p.lle 371, sub 1 e p.la n. 4135 è ricompreso in “Zona E” – agricola. **(Allegato 7 – stralcio PRG).**

II. Regolarità amministrativa del fabbricato

L’unità immobiliare oggetto della presente procedura espropriativa risulta edificata con licenza di costruzione n. 11 del 26/08/1967, successiva sanatoria n. 200 del 17/04/1991; l’ampliamento risulta legittimato dal permesso di costruire n. 121 del 12/09/2005, successiva DIA in variante n. 24353 del 29/09/2006.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ortona, Sportello Unico per l’Edilizia, di tutti gli interventi che hanno riguardato nel corso degli anni il fabbricato, lo scrivente risulta essere in possesso della licenza di costruzione n. 11 del 26/08/1967 e successiva sanatoria n. 200 del 17/04/1991; del permesso di costruire n. 121 del 12/09/2005 e successiva DIA in variante n. 24353 del 29/09/2006. Risulta altresì in possesso dello scrivente la SCIA n. 41241 del 27/12/2018 richiesta per l’adeguamento a fini abitativi del sottotetto, non accolta in quanto priva di documentazione progettuale. **(Allegato 8 – Copia Licenza di Costruzione n. 11/1967; Allegato 9 – Copia Sanatoria n. 200/1991; Allegato 10 – Copia Permesso di Costruire n. 121/2005; Allegato 11 – Copia DIA n. 24353/2006; Allegato 12 – Copia SCIA 41241/2018)**

Attraverso un raffronto in loco, è stato possibile riscontrare una sostanziale corrispondenza dei dati dimensionali tra quanto riportato nella DIA in variante n. 24353 del 29/09/2006 e quanto realizzato, a meno della mancata realizzazione dei locali di disimpegno al piano terra e della chiusura del portico; è stato possibile accertare la variazione di destinazione d’uso degli ambienti del sottotetto, il cui recupero a fini abitativi e successivo accatastamento dovranno essere oggetto di opportune pratiche da espletarsi successivamente alla presente procedura.

D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008: lo stato degli impianti per quanto visibile appare in buone condizioni. Non risultano in possesso dello scrivente le relative certificazioni di conformità.

Agibilità: dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ortona, presso lo Sportello Unico dell’Edilizia, l’unità immobiliare è stata oggetto della richiesta di rilascio del certificato di agibilità prot. n. 17053 del 26/07/2007, sospesa in seguito al mancato adempimento alla successiva richiesta di integrazioni da parte del Comune di Ortona, pertanto, allo stato attuale l’immobile non risulta in possesso del certificato di agibilità. (Allegato 13 – Copia richiesta certificato di Agibilità e richiesta integrazioni).

QUESITO n. 7

provveda ex. art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n. 83/15 conv. in L. n. 132/15

I. Conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2011

Il fabbricato è stato edificato e modificato sulla scorta dei necessari titoli abilitativi, il cui rilascio consente di ipotizzare la regolarità urbanistica.

II. Censi, livelli o usi civici gravanti sugli immobili

Dalla documentazione catastale acquisita il bene non risulta gravato da uso civico.

III. Spese di gestione o manutenzione

Alla data odierna non è possibile definire le spese di gestione o manutenzione relative all'immobile di che trattasi, essendo state sostenute finora dai proprietari.

Trattandosi di unità immobiliare indipendente, non sono previste spese condominiali.

QUESITO n. 8

in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme

I. Conformità ai sensi della L. 47/85

Il fabbricato, come riportato nella concessione edilizia, risulta edificato in conformità alle prescrizioni normative urbanistico-edilizie vigenti all'epoca della realizzazione.

QUESITO n. 9

accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento

I. Disponibilità dell'immobile

In seguito alla visura effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, è emerso che non sussiste alcun contratto di locazione a carico del S ██████████ tuttavia l'immobile oggetto del presente procedimento risulta dallo stesso occupato in virtù di un diritto di abitazione derivante dalla cessione dei diritti a titolo oneroso di cui all'atto n. rep. 7340 del 20/05/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/05/2016 ai nn. di Registro Generale 8842 e 6646 Registro Particolare.

Allo stato attuale, il compendio pignorato costituisce l'abitazione principale del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] come da autodichiarazioni fornite dall'Avv. Dario Nardone.

QUESITO n. 10

accerti l'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

I. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente riscontrabili dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti

Non sussistono vincoli e oneri giuridici opponibili all'acquirente. Tuttavia si pone in evidenza la sussistenza del diritto di abitazione da parte del debitore.

II. Oneri condominiali

Trattandosi di unità immobiliare indipendente, non sono previste spese condominiali.

QUESITO n. 11

accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente

I. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati riscontrabili dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti

ISCRIZIONI:

1. **IPOTECA VOLONTARIA:** iscritta in data 31/12/2005 n. 4730 R.P. – n. 27584 R.G. – Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;
 - Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
 - Atto Pubbl. Ufficiale: Notaio Casale in data 29/12/2005 numero di repertorio 11234;
 - A favore di: Banca Popolare di Ancona, con sede in Ancona, codice fiscale 00078240421;
 - L'iscrizione risulta a carico di: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Il gravame è attivo su entrambe le unità immobiliari.
2. **IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta in data 09/06/2014 n. 787 R.P. – n. 8729 R.G. – Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;
 - Derivante da: decreto ingiuntivo;
 - Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Teramo in data 20/04/2014 numero di repertorio 1244;

- A favore di: Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti, con sede in Chieti (CH), codice fiscale 00098470693;
- L'iscrizione risulta a carico di [REDACTED]
- Il gravame è attivo su entrambe le unità immobiliari.

TRASCRIZIONI:

1. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** n. 16511 R.G. e n. 13041 R.P. in data 10/11/2014 – Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;
 - Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
 - Atto pubb. Ufficiale: UNEP Tribunale di Chieti in data 03/10/2014, Rep. n. 1058;
 - A favore di: Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti, con sede in Chieti (CH), codice fiscale 00098470693;
 - L'iscrizione risulta a carico di [REDACTED]
 - Il gravame è attivo su entrambe le unità immobiliari.

Salvo migliore esplicitazione contenuta nell'elenco delle formalità allegato alla presente e che ne forma parte integrante e sostanziale.

II. Oneri condominiali

Non sussistono vincoli o oneri condominiali che saranno cancellati con la presente procedura.

QUESITO n. 12

determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato alla fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c., come introdotto ex D.L. n. 83/15

I. Valutazione degli immobili

La tipologia di valutazione effettuata si basa su una stima sintetico-comparativa e prende come riferimento il valore di mercato di fabbricati aventi caratteristiche assimilabili a quello in esame risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e il Borsino Immobiliare; tali valori sono stati in seguito comparati con valutazioni giudiziarie effettuate su immobili con destinazioni d'uso simili, sebbene situati in zone differenti da quella in esame. Infine ai valori dedotti è stato applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà, tenendo conto altresì della necessità di regolarizzare la

posizione urbanistica e catastale, della mancanza di agibilità e del diritto di abitazione esercitato dal Sig.

BANCA DATI O.M.I.:

La consultazione della banca dati O.M.I. è stata rivolta all'acquisizione di valori di riferimento per locali con destinazione d'uso assimilabile a quella in esame; dalla consultazione dell'O.M.I. relativa al comune di Ortona, riferita alla zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima e al primo semestre 2021, risulta che il valore delle ville e villini oscilla tra un minimo di €/mq 700 ad un massimo di €/mq 1.050.

BORSINO IMMOBILIARE

È stato altresì acquisito il valore di riferimento di vendita del Borsino Immobiliare, che per la zona di riferimento, ovvero considerando il "restante territorio di Ortona", individua un prezzo medio di €/mq 795, tra un minimo di €/mq 600 e un massimo di €/mq 990.

STIME SIMILARI

Consultando stime redatte da altri C.T.U. per edifici a destinazione d'uso similare, sebbene non presenti nell'area immediatamente circostante l'oggetto di stima, si deduce che il valore medio di mercato considerato è di €/mq 900,00.

Sulla base dei valori innanzi elencati, considerata l'ubicazione dell'oggetto di stima, il suo stato di conservazione, il grado di finiture, le condizioni di mercato, si ritiene che un probabile valore di stima da applicare possa essere €/mq 950,00.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, della necessità di regolarizzare la posizione urbanistica e catastale, della mancanza di agibilità e del diritto di abitazione esercitato dal Sig. ██████████

██████████ nonché delle condizioni degli immobili, della zona ove trovasi, si ottiene il seguente valore:

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie convenzionale	Costo di costruzione Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO		VALORE TOTALE
	(mq)	(€/mq)	(€)			(€)
Edificio unifamiliare	408,86	950,00	388.417,00	1/1		388.417,00
Deprezzamento per vincoli, mancanza agibilità, irregolarità urbanistica-catastale da sanare					20 %	
TOTALE						310.733,60

PROBABILE VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO = € 310.733,60 che si arrotonda a € 310.735,00.

(Euro trecentodiecimilasettecentotrentacinque/00)

II. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile oggetto di pignoramento e costituente il Lotto Unico non è soggetta ad IVA.

QUESITO n. 13

dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta

I. Valutazione degli immobili

Vista la configurazione volumetrica dell'immobile e la sua articolazione interna, si reputa necessaria la costituzione di un unico lotto di vendita, essendo difficoltosa e penalizzante dal punto di vista economico l'esecuzione di opere che consentano di rendere i lotti indipendenti.

La costituzione di un unico lotto di vendita trova fondamento nella particolare posizione dell'immobile nel lotto a cavallo tra due particelle e nella mancata agibilità del piano primo, il cui ottenimento condiziona l'appetibilità del bene sul mercato.

Nell'avvalorare ulteriormente la volontà di considerare l'indivisibilità dell'immobile, si richiama la DIA n. 2435 del 2006 che prevedeva l'apertura di un vano di collegamento tra la parte anteriore e posteriore dell'edificio, realizzando di fatto un'unica unità immobiliare su due livelli.

II. Descrizione da riportare nell'ordinanza di vendita e prezzo d'asta

Piena proprietà dell'edificio unifamiliare indipendente, sito nel comune di Ortona, in C.da Alboreto costituito da: **piano terra** con corridoio con ingresso dagli spazi esterni comuni, sala da pranzo con annesso angolo cottura, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, porzione di disimpegno accessibile dal portico esterno con annesso vano scala e secondo servizio igienico; **primo piano – sottotetto** con zona giorno con angolo cottura accessibile dal vano scala interno, due logge esterne, corridoio di disimpegno alla zona notte, lavatoio, stenditoio, tre camere da letto e terzo servizio igienico e piena proprietà del locale magazzino posto al piano terra, costituente parte del disimpegno comunicante con il vano scala interno di accesso al primo piano del fabbricato stesso e delle relative pertinenze.

Dati Catastali: **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 371 sub I**, Cat. A/3, Rendita € 548,74 e **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 4135**, Cat. C/2, Rendita € 18,13

Confinanti: S.S. 538; p.IIa 440, fg. 47; p.IIa 251, fg. 47; p.IIa 4117, fg. 47;

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 310.735,00.

(Euro trecentodiecimilasettecentotrentacinque/00)

QUESITO n. 14

descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento

I. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco delle iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
IPOTECA VOLONTARIA	n. 27584	n. 4730	31/12/2005
IPOTECA GIUDIZIALE	n. 8729	n. 787	09/06/2014

Elenco delle trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	n. 16511	n. 13041	10/11/2014

Per quanto alle formalità da cancellare, da indagine eseguita presso la Conservatoria si è appreso che per la cancellazione delle trascrizioni occorre corrispondere una somma pari ad € 294,00; per le iscrizioni relative a decreti ingiuntivi occorre corrispondere la somma di € 294,00 oltre lo 0,05% del valore; per le trascrizioni volontarie, infine, occorre corrispondere la somma di € 35,00.

QUESITO n. 16

verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo. 311/06

I. Verifica delle certificazioni ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 311/06

L'edificio risulta corredato delle certificazioni di che trattasi, come da APE allegato all'atto di cessione dei diritti in favore di ██████████ to n. rep. 7340 del 20/05/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/05/2016 ai nn. di Registro Generale 8842 e 6646 Registro Particolare), che attesta l'immobile essere di classe energetica C.

QUESITO n. 17

Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene

II. Probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene

La probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene inciderebbe sulla presente procedura qualora si tratti di beni indivisi, tuttavia, essendo il [REDACTED] co proprietario dell'immobile in questione, tale condizione non influenza le opportunità di vendita dell'oggetto di stima.

Guardiagrele, 02/06/2023

Il C.T.U.
Arch. Giampiero Garzarella

SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 27/2016

Promossa da	NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI S.P.A. (NUOVA CARICHJETI)
Nei confronti di	[REDACTED]

G.E.	DOTT. FRANCESCO TURCO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	ARCH. GIAMPIERO GARZARELLA

Recapito	
Recapito	348.3546780

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 310.375,00	Zona
Comune di:	Prov.	Indirizzo:	AGRICOLA
ORTONA	CH	Contrada Alboreto	

Diritti:

Piena proprietà		Quota	1/1	EDIFICIO UNIFAMILIARE INDIPENDENTE CON LOCALE MAGAZZINO			
Comproprietari		Quota					
Nuda proprietà		Quota					
Usufrutto		Quota					
Altro		Quota					
Convenzione matrimoniale			Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale
			Separazione dei beni				
Stato civile			CELIBE				

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	X

Ristorante e hotel	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Edificio unifamiliare	X

Pertinenze:

Aree scoperte (parcheggio esterno)	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	
Giardino	X

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
47	371	I	8,5 vani	A/3	2	€ 548,71

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
47	4135		13 mq	C/2	1	€ 18,13

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie commerciale	MQ 408,86							
Superfici delle pertinenze								
Anno di costruzione	DAL 1967		Anno di ultima ristrutturazione				2015	
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>	X	<i>sufficiente</i>		<i>scarso</i>	<i>pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>	X	<i>sufficiente</i>		<i>scarso</i>	<i>pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>		<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		altro	OCCUPATO		
Legge 47/85 e successive mm.ii.								
Vendite successive al pignoramento:								
Altri dati								

Elenco delle iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
IPOTECA VOLONTARIA	n. 27584	n. 4730	31/12/2005
IPOTECA GIUDIZIALE	n. 8729	n. 787	09/06/2014

Elenco delle trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	n. 16511	n. 13041	10/11/2014

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'edificio unifamiliare indipendente, sito nel comune di Ortona, in C.da Alboreto costituito da: **piano terra** con corridoio con ingresso dagli spazi esterni comuni, sala da pranzo con annesso angolo cottura, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, porzione di disimpegno accessibile dal portico esterno con annesso vano scala e secondo servizio igienico; **primo piano – sottotetto** con zona giorno con angolo cottura accessibile dal vano scala interno, due logge esterne, corridoio di disimpegno alla zona notte, lavatoio, stenditoio, tre camere da letto e terzo servizio igienico e piena proprietà del locale magazzino posto al piano terra, costituente parte del disimpegno comunicante con il vano scala interno di accesso al primo piano del fabbricato stesso e delle relative pertinenze.

Dati Catastali: **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 371 sub I**, Cat. A/3, Rendita € 548,74 e **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 4135**, Cat. C/2, Rendita € 18,13

Confinanti: **S.S. 538; p.lla 440, fg. 47; p.lla 251, fg. 47; p.lla 4117, fg. 47;**

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 310.735,00.

(Euro trecentodiecimilasettecentotrentacinque/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 27/2016

Custode Giudiziario		Recapito	
----------------------------	--	-----------------	--

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 310.375,00	Zona
			AGRICOLA

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
ORTONA	CH	Contrada Alboreto	AGRICOLA

Diritto reale	PIENA PROPRIETÀ	quota	1/1
Tipologia di immobile	EDIFICIO UNIFAMILIARE E MAGAZZINO E RELATIVE PERTINENZE	superficie commerciale	MQ 408,86
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	<p><u>Piena proprietà dell'edificio unifamiliare indipendente</u>, sito nel comune di Ortona, in C.da Alboreto costituito da: piano terra con corridoio con ingresso dagli spazi esterni comuni, sala da pranzo con annesso angolo cottura, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, porzione di disimpegno accessibile dal portico esterno con annesso vano scala e secondo servizio igienico; primo piano – sottotetto con zona giorno con angolo cottura accessibile dal vano scala interno, due logge esterne, corridoio di disimpegno alla zona notte, lavatoio, stenditoio, tre camere da letto e terzo servizio igienico <u>e piena proprietà del locale magazzino</u> posto al piano terra, costituente parte del disimpegno comunicante con il vano scala interno di accesso al primo piano del fabbricato stesso <u>e delle relative pertinenze</u>.</p>		
Vendita soggetta ad IVA	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'edificio unifamiliare indipendente, sito nel comune di Ortona, in C.da Alboreto costituito da: **piano terra** con corridoio con ingresso dagli spazi esterni comuni, sala da pranzo con annesso angolo cottura, soggiorno, due camere da letto e servizio igienico, porzione di disimpegno accessibile dal portico esterno con annesso vano scala e secondo servizio igienico; **primo piano – sottotetto** con zona giorno con angolo cottura accessibile dal vano scala interno, due logge esterne, corridoio di disimpegno alla zona notte, lavatoio, stenditoio, tre camere da letto e terzo servizio igienico e piena proprietà del locale magazzino posto al piano terra, costituente parte del disimpegno comunicante con il vano scala interno di accesso al primo piano del fabbricato stesso e delle relative pertinenze.

Dati Catastali: **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 371 sub I**, Cat. A/3, Rendita € 548,74 e **Catasto Fabbricati**, Comune di Ortona (CH), **Foglio 47, particella n. 4135**, Cat. C/2, Rendita € 18,13

Confinanti: **S.S. 538; p.lla 440, fg. 47; p.lla 251, fg. 47; p.lla 4117, fg. 47;**

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 310.735,00.

(Euro trecentodiecimilasettecentotrentacinque/00)

ELENCO DEI PROPRIETARI AI FINI DELLA TRASCRIZIONE

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETÀ	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ORTONA				1/1
	FOGLIO	P.LLA	SUB		
	47	371	1		
	47	4135	-		

ALLEGATI

Allegato 0 – Visure catastali immobili confinanti

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di Ortona (CH) Fg. 47;

Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di Ortona (CH) Fg. 47, particella 371 Sub 1;

Allegato 3 – Visura catastale Comune di Ortona (CH) Fg. 47, particella 371 Sub 1 e particella 4135;

Allegato 4 – Autodichiarazioni di residenza;

Allegato 5 – Rilievo dello stato di fatto;

Allegato 6 – Atto n. rep. 7340 del 20/05/2016;

Allegato 7 – Stralcio PRG;

Allegato 8 – Copia Licenza di costruzione n. 11/1967;

Allegato 9 – Copia Sanatoria n. 200/1991;

Allegato 10 – Copia Permesso di costruire n. 121/2005;

Allegato 11 – Copia DIA 24353/2006;

Allegato 12 – Copia richiesta certificato di agibilità;

Allegato 13 – Copia SCIA 41241/2018;

Allegato 14 – Visure presso l’Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio di pubblicità immobiliare;

Guardiagrele, 02/06/2023

Il C.T.U.
Arch. Giampiero Garzarella