

---

# TRIBUNALE DI CHIETI

---

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE:

*Dott. Turco Francesco*

Relazione del CTU alla causa:

*R.G.E. 19/2022*

PROMOSSO DA:

*Con l'Avv. L*

CONTRO:

*Sig.ra  
nata a*

*Sig.r  
nato a*

*Sig.ra  
nata*



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
QUESITO 1.....	5
QUESITO 2.....	6
QUESITO 3.....	7
QUESITO 4.....	8
QUESITO 5.....	8
QUESITO 6.....	8
QUESITO 7.....	9
QUESITO 8.....	9
QUESITO 9.....	9
QUESITO 10.....	9
QUESITO 11.....	10
QUESITO 12.....	10
QUESITO 13.....	10
QUESITO 14.....	11
QUESITO 15.....	12
QUESITO 16.....	14
QUESITO 17.....	14
QUESITO 18.....	14
Conclusioni.....	14
<b>Elenco allegati:</b> .....	15
<b>DESCRIZIONE AVVISO D'ASTA</b> .....	16
<b>LOTTO UNICO</b> .....	16
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO</b> .....	17
<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2022 DEL R.G.E.</b> .....	17



## INCARICO

---

Al sottoscritto Arch. Marinucci Gianluca con sede legale dello studio professionale in Via Roma, 26 – cap. 66010 di Torrevicchia Teatina (CH), e-mail g.marinucci.arch@gmail.com, e-mail PEC gianluca.marinucci@archiworldpec.it, Tel. 329.1095578, il 13/05/2022, veniva conferito l'incarico di CTU dall'Ill.mo Giudice Turco Francesco alla causa indicata in epigrafe e, lo stesso ne accettava l'incarico con Atto di giuramento depositato il 22/05/2022 presso il Tribunale di competenza.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – fabbricato unifamiliare ubicato in Orsogna (CH) con accesso dalla via Augusto De Januario n. 39, pur se indicato alla via Gaetano Paolucci n. 5 nella documentazione catastale ed in quella depositata presso il Tribunale di Chieti.

I **QUESITI** posti al CTU dall'Ill.mo Giudice, sono i seguenti:

1. prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché 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 corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;  
ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° 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;



4. 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 ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
5. accerti la regolarità edilizia e 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;
6. 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;
7. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
8. accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);
9. accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
10. 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;
11. 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;
12. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
13. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al 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;



14. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
15. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
16. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
17. ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;
18. verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

In riferimento alla verifica di rispondenza dei documenti in possesso dello scrivente allo stato reale del fabbricato oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU specifica che non ne ha avuto, ad oggi, la possibilità causa il diniego da parte della proprietaria residente in loco, [REDACTED] a procedure al sopralluogo stabilito per il giorno 13/09/2022 con comunicazione del 29/08/2022 inviata a mezzo Raccomandata, come da comprovanti documenti allegati. **[Allegato 1]**. Lo stesso CTU ha tuttavia eseguito una visita nel quartiere riuscendo ad identificare il fabbricato dall'esterno.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO 1.

La documentazione catastale del fabbricato **[Allegato 2]** è presente presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate non se ne può, tuttavia, attestarne l'idoneità causa l'impossibilità di eseguire un sopralluogo dell'immobile.

Riguardo il Certificato di Destinazione urbanistica, il CTU è in attesa del rilascio da parte del competente ufficio tecnico comunale.



## QUESITO 2.

---

Il bene di che trattasi consiste in un fabbricato unifamiliare disposto su più livelli, facente parte di un "aggregato" di modeste dimensioni collocato nel centro storico della cittadina di Orsogna, tra le vie Gaetano Paolucci e Augusto De Januario. La porzione immobiliare oggetto della presente relazione occupa l'angolo sud-est del suddetto aggregato, con la facciata sud prospiciente la via A. De Januario e quella ad est prospiciente la via G. Paolucci; i restanti due lati sono in aderenza con unità immobiliari di altra proprietà, come si evince dalla documentazione fotografica dell'esterno. **[Allegato 3]**

Il bene oggetto di pignoramento è sito in area individuata sul vigente P.R.G. del comune di Orsogna come "Zona A - Nucleo originario", normato dal Titolo IV, Capitolo VII, Art. 37 delle N.T.A., nello specifico rientra nella sottozona "A3 - Organismo edilizio originario con facciate modificate" normato dall'Art. 40 di dette N.T.A. **[Allegato 4]**

La costruzione è presumibilmente antecedente il 01/09/1967. Il primo titolo abilitativo di cui si ha traccia riguarda un progetto per ristrutturazione edilizia assentito con Concessione Edilizia n. 77/9 del 07/06/1996 presentato dal s. .... **[Allegato 5]** e relativa Autorizzazione per inizio lavori N. 1113 del 01/03/1996 rilasciata dall'ufficio del Genio Civile di Chieti a norma della Legge n. 64/1974. Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 161 del 27/06/2002 **[Allegato 6]** sempre dal comune di Orsogna al sig.

Dalla rappresentazione grafica dell'ultimo progetto assentito - C.E. n. 161 del 27/06/2002 - l'immobile è costituito da un piano terra rialzato adibito a zona giorno con relativo servizio igienico e da un piano primo ad uso zona notte con relativo servizio igienico. Secondo la rappresentazione grafica della planimetria catastale, oltre ai piani terra e primo è riportato un piano secondo ad-uso soffitta, occupante circa metà della superficie totale dei piani sottostanti. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e risultano in buono stato di conservazione.

### *Dati catastali:*

Catasto Fabbricati del Comune di Orsogna (G128) - Foglio 25, Particella 854, Sub. 1 graffata Foglio 25, Particella 855, Sub. 1 - Rendita € 397,67 - Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani - Indirizzo: VIA G. Paolucci n. 5, Piano T-1-2, Superficie Tot.: 147 mq - Tot. escluse aree scoperte: 147 mq. **[Allegato 7]**



Atto di provenienza:

Successione in morte del sig. r l

, registrata il 11/06/2020 al N. di Repertorio 172334/88888 presso l'Ufficio del Registro di Ortona, trascritta il 22/06/2020 ai NN. 7923/5928, come anche riportati nell'atto di pignoramento.

### QUESITO 3.

- *Regime patrimoniale debitore* :  
Attualmente vedova, risultava in regime patrimoniale di comunione con il :  
, come da certificato di morte [Allegato 8].
- *Regime patrimoniale debitore* :  
da risposta del Comune di residenza di ( Prot. n. 0005497 del 20/09/2022 in merito  
alla richiesta di informazioni circa lo stato civile del signor I il signore  
in oggetto risulta celibe. [Allegato 9]
- *Regime patrimoniale debitore* ,  
dapprima in regime di separazione dei beni col coniuge, allo stato attuale risulta essere  
separata dallo stesso, con accordo concluso ) e trascritto nei registri dello Stato  
Civile del comune di Orsogna al ) serie C. [Allegato 10]
- *Proprietà del fabbricato:*

La piena proprietà dell'immobile sopra descritto è pervenuta ai sig.ri

in Atto di compravendita  
del 23/08/1993 rogato dal Notaio Messina Saverio in Guardiagrele (CH), Repertorio n. 30105 -  
Trascritto il 14/09/1993 ai nn. 12092/9918 da parte dei sig.ri

I  
(CH) il  
C.C.I.A.A. di Guardiagrele (CH) n. 12092/9918  
del 14/09/1993



#### QUESITO 4.

Dalla ricerca documentale presso l'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio (ex N.C.E.U.) del comune di Orsogna (CH) l'immobile in oggetto risulta accatastato con Dichiarazione prot. N. CH0119627 del 17/10/2006. L'elaborato grafico catastale risulta difforme all'ultimo progetto assentito dal competente ufficio tecnico comunale con Concessione Edilizia N. 161 del 27/06/2002; non è possibile tuttavia attestarne la rispondenza degli spazi interni con lo stato reale del fabbricato, causa il mancato sopralluogo di cui alla premessa, passaggio considerato, dal sottoscritto, indispensabile per una corretta e completa definizione della Relazione di stima.

#### QUESITO 5.

Per la motivazione sopra addotta, non è stato possibile effettuare un accertamento completo sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene. [*Allegato 1*]

Sull'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, si specifica che non è presente tra la documentale rinvenuta presso l'ufficio tecnico del comune di Orsogna.

#### QUESITO 6.

In riferimento all'ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9 ecc. è stato possibile verificare la presenza di difformità sulle facciate esterne, tra lo stato attuale del fabbricato [*Allegato 3*] e l'ultimo progetto assentito con C.E. n. 161 del 27/06/2002 [*Allegato 6*] consistenti nel diverso numero dei vani finestra presenti sulla facciata prospiciente via G. Paolucci e nella loro diversa disposizione, nonché sulla dimensione del vano finestra del piano primo posto sul fronte di via A. De Januario. Le stesse difformità sono riscontrabili tra le aperture dei prospetti della C.E. n. 161 del 27/06/2002 e la loro rappresentazione sulle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti-Servizio Territorio. Al contempo non è stato possibile verificare le eventuali difformità dello stato di fatto del bene rispetto al progetto assentito e alle planimetrie catastali per la parte interna, nè



determinarne le eventuali opere interne da sanare, data l'impossibilità di accedere al fabbricato nella data prestabilita.

Si specifica che, in presenza di opere abusive, si evince la possibilità di sanabilità delle stesse in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985; nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

Per la definizione degli eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere, resta ferma la necessità di verifica dello stato dei luoghi.

#### QUESITO 7.

Nel caso specifico trattasi di immobile urbano per il quale non risultano in essere pratiche di condono di cui alla legge n° 47/1985 e ss.mm.ii.

#### QUESITO 8.

Dalla documentazione reperita non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche nelle disposizioni della Legge n. 172/2020.

#### QUESITO 9.

Il bene di che trattasi risulta abitazione principale dell'esecutato

la quale è iscritta all'indirizzo: VIA A.

DE IANUARIO N. 39 del Comune ORSOGNA (CH) sul relativo Certificato di residenza rilasciato il 30/08/2022 dall'ufficio Anagrafe del suddetto comune. **[Allegato 11]**

#### QUESITO 10.

Attualmente gli intestatari del bene situazione di possesso è la seguente:

- 1a.

Diritto di: Abitazione per 1/2



- 1b.

Diritto di: Proprieta' per 1/6

- 2.

Diritto di: Proprieta' per 1/6

- 3.†

Diritto di: Proprieta' per 1/6

L'immonile risulta luogo di residenza della signora \_\_\_\_\_, comproprietaria, come da Certificato di residenza rilasciato il 30/08/2022 dall'ufficio Anagrafe del suddetto comune [**Allegato 11**]; non è riscontrabile se lo stesso è occupato materialmente da terzi, data l'impossibilità di accedervi nel giorno prestabilito dallo scrivente. Non sussistono contratti di locazione o di affitto.

#### QUESITO 11.

Non trattandosi di unità immobiliare in condominio, sul bene non gravano vincoli e oneri di natura condominiale, nè vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso; non sussistono vincoli di carattere storico-artistico sul bene.

#### QUESITO 12.

Le formalità che gravano sul bene e che dovranno essere cancellate sono quelle pregiudizievoli descritte analiticamente al Quesito 15.

#### QUESITO 13.

Si rammenta, in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato pertanto, ai fini della determinazione del valore del bene non potranno essere considerate alcune delle caratteristiche che contribuiscono allo scopo, come lo stato di conservazione dell'interno, le finiture interne e il comfort, la presenza o meno di impianti e il loro stato, nonchè la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato. Ciò premesso, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione esterno, consistenza catastale, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati



metrici ed infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, con riferimento anche ai valori OMI. Tali elementi, in coesistenza all'esame dei documenti ufficiali reperiti ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima, come riportato sulla *Scheda di Analisi e Calcolo* allegata alla presente. **[Allegato 12]**

Valore di stima: **€ 98.900,00 (euro novantottomilanovecento/00)**

#### QUESITO 14.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

**Bene N° 1** – Fabbricato unifamiliare ubicato a Orsogna (CH) – via Augusto de Januario n. 39.

**Descrizione:** Il bene consiste in un fabbricato disposto su due livelli abitativi ed una porzione di sottotetto, facente parte di un “aggregato” di modeste dimensioni collocato nel centro storico della cittadina di Orsogna, tra le vie Gaetano Paolucci e Augusto De Januario. La porzione immobiliare in oggetto occupa l’angolo sud-est del suddetto aggregato, con la facciata sud prospiciente la via A. De Januario e quella ad est prospiciente la via G. Paolucci; i restanti due lati sono in aderenza con unità immobiliari di altra proprietà. La zona in cui si colloca detto immobile è a ridosso del centro cittadino, precisamente in area individuata sul vigente P.R.G. del comune di Orsogna come “Zona A - Nucleo originario”, ed è occupata principalmente da unità residenziali e piccole attività commerciali. La costruzione è presumibilmente antecedente il 01/09/1967; è stata oggetto di ristrutturazioni in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Orsogna: Concessione Edilizia n. 77/9 del 07/06/1996 e relativa Autorizzazione per inizio lavori N. 1113 del 01/03/1996 rilasciata dall’ufficio del Genio Civile di Chieti a norma della Legge n. 64/1974; Concessione Edilizia n. 161 del 27/06/2002. Non è presente il certificato di Abitabilità o Agibilità tra la documentazione presente negli archivi comunali.

Dalla planimetria catastale redatta nel 2006, si evince che l’unità abitativa è costituita da un piano terra con ingresso, soggiorno, cucina e wc nel sottoscala; da un piano primo costituito da disimpegno, due camere e un bagno; da un locale soffitta. Una scala interna permette i collegamenti ai vari livelli. Le



facce esterne sono intonacate e tinteggiate. Si specifica che tale distribuzione interna non è stata verificata con lo stato di fatto per mancato sopralluogo da parte del CTU, causa indisponibilità della proprietà nella data prestabilita.

Dall'analisi delle planimetrie assentite con C.E. n. 161 del 27/06/2002, di quelle catastali e dello stato di fatto delle facciate, si evincono difformità nel numero e nelle dimensioni dei vani finestra del bene.

**Dati catastali** riportati in visura: Catasto Fabbricati del Comune di Orsogna (G128) - Foglio 25, Particella 854, Sub. 1 graffata Foglio 25, Particella 855, Sub. 1 - Rendita € 397,67 - Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani - Indirizzo: VIA G. Paolucci n. 5, Piano T-1-2, Superficie Totale: 147 mq - Totale escluse aree scoperte: 147 mq.

**Prezzo d'asta:** € 98.900,00 (euro novantottomilanovecento/00)

#### QUESITO 15.

Nel ventennio preso in esame, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *ISCRIZIONE NN. 32708/7443 del 14/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA* nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/12/2006 Numero di repertorio 4334/1523 Notaio Ferrari Paolo con sede in Lanciano. A favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. sede Lanciano (CH) c.f. 00391250693 (Domicilio ipotecario eletto a Lanciano in Viale Cappuccini n.76), contro

quale debitore non datore di ipoteca capitale € 135.000,00 Totale € 270.000,00 - Durata 20 anni. Gravante su immobile distinto al catasto fabbricati del commune di Orsogna al Foglio 25 Particella 854 Subalterno I graffata al Foglio 25 Particella 855 Subalterno 1.

- *ISCRIZIONE NN. 22196/4966 del 18/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA* nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 13/11/2009 Numero di repertorio 8767/4251 Notaio Ferrari Paolo con sede a Lanciano. A favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. sede di Lanciano (CH) c.f. 00391250693 (Domicilio ipotecario eletto Lanciano (CH) in Viale Cappuccini n.76), contro



ale debitore non datore di ipoteca capitale € 50.000,00 Totale € 100.000,00 -  
Durata 15 anni. Gravante su immobile distinto al catasto fabbricati del commune di Orsogna al  
Foglio 25 Particella 854 Subalterno graffata al Foglio 25 Particella 855 Subalterno 1.

- *TRASCRIZIONE NN. 7335/5801 del 26/04/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/02/2022* Numero di reperorio 127 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI sede CHIETI. A favore di AQUI spv S.R.L. con sede a Conegliano (TV) c.f. 04954010262 (Richiedente: *...* Ginammi Via Giuseppe Palumbo n. 12 Roma) contro

immobile distinto al catasto fabbricati del commune di Orsogna al Foglio 25 Particella 854  
Subalterno graffata al Foglio 25 Particella 855 Subalterno 1.

Si riportano, a seguire, i nominativi degli Enti che hanno promosso domanda d'intervento nell'Espropriazione Immobiliare per le relative somme a credito:

- *AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE*, Agente della Riscossione con sede in ROMA Via G. Grezar n.14 (C.F.13756881002), in persona del sottoscritto Procuratore Speciale *...* R *...*), quale creditrice nei confronti di *...* somma di € 15.591,09 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi; che ha interesse ad intervenire, ai sensi dell'Art. 499 c.p.c., nella procedura esecutiva promossa da AQUI SPV S.R.L. per partecipare alla ripartizione del prezzo ricavato dalla vendita ed ottenere il relativo pagamento, con riserva di quantificare al momento della graduazione delle somme, l'ammontare degli interessi di mora maturati. Chiede, inoltre, che le siano liquidate le spese, diritti ed onorari da parte del sig. Giudice, il tutto da prelevarsi sul prezzo medesimo.



#### QUESITO 16.

---

---

Il sottoscritto CTU riferisce il tutto con relazione scritta e corredata dai relativi elaborati: elaborati grafici, foto, certificati etc., scheda di analisi e calcolo per stima immobiliare, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

#### QUESITO 17.

---

---

Il sottoscritto CTU avendo un quadro parziale dello stato in cui versa l'immobile, non può esprimere un parere confacente pertanto si limita ad affermare che, per la vendita dello stesso, sia possibile ricavare un prezzo superiore al 50% del valore del bene.

#### QUESITO 18.

---

---

Relativamente alle certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06, quali attestazioni energetiche nonché dichiarazioni di conformità degli impianti presenti all'interno dell'immobile, lo scrivente CTU non ne ha riscontrato la presenza tra la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico comunale, inoltre ad oggi non è stato possibile accertarne il possesso da parte della proprietà causa il mancato incontro con la stessa.

#### CONCLUSIONI

---

---

Esaminati gli atti e i documenti di causa riguardanti il fabbricato oggetto di controversia e, avendone constatato lo stato di fatto solo parzialmente, il CTU riterrebbe opportuno procedere ad un effettivo sopralluogo in loco, per portare a compimento il mandato di cui è stato investito dall'Ill.mo Giudice. Deposita la presente relazione che si compone di N. 18 pagine dattiloscritte e N. 1 allegato unico, consapevole di aver assolto il proprio mandato per quanto nelle sue attuali possibilità e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Torrevecchia Teatina, li 19/09/2022

CTU

Arch. Marinucci Gianluca



## **ELENCO ALLEGATI:**

---

- ✓ All. 1 - Comunicazione CTU per data di sopralluogo e lettera della proprietà
- ✓ All. 2 - Planimetria catastale u.i.u.
- ✓ All. 3 - Documentazione fotografica (N° 4 Foto)
- ✓ All. 4 - Vista aerea e Stralcio P.R.G. vigente
- ✓ All. 5 - Concessione Edilizia n. 77/9 del 07/06/1996
- ✓ All. 6 - Concessione Edilizia n. 161 del 27/06/2002
- ✓ All. 7 - Visura catastale storica per immobile
- ✓ All. 8 - Certificato di morte
- ✓ All. 9 - Certificato di stato civile
- ✓ All. 10 - Estratto di matrimonio
- ✓ All. 11 - Certificato di residenza
- ✓ All. 12 - Scheda di analisi e calcolo per stima immobiliare



## DESCRIZIONE AVVISO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** – Fabbricato unifamiliare ubicato in Orsogna (CH) alla via Augusto de Januario n. 39.

**Descrizione:** Il bene consiste in un fabbricato disposto su due livelli abitativi ed una porzione di sottotetto, facente parte di un “aggregato” di modeste dimensioni collocato nel centro storico della cittadina di Orsogna, tra le vie Gaetano Paolucci e Augusto De Januario. La porzione immobiliare in oggetto occupa l’angolo sud-est del suddetto aggregato, con la facciata sud prospiciente la via A. De Januario e quella ad est prospiciente la via G. Paolucci; i restanti due lati sono in aderenza con unità immobiliari di altra proprietà. La zona in cui si colloca detto immobile è a ridosso del centro cittadino, precisamente in area individuata sul vigente P.R.G. del comune di Orsogna come “Zona A - Nucleo originario”, ed è occupata principalmente da unità residenziali e piccole attività commerciali. La costruzione è presumibilmente antecedente il 01/09/1967; è stata oggetto di ristrutturazioni in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Orsogna: Concessione Edilizia n. 77/9 del 07/06/1996 e relativa Autorizzazione per inizio lavori N. 1113 del 01/03/1996 rilasciata dall’ufficio del Genio Civile di Chieti a norma della Legge n. 64/1974; Concessione Edilizia n. 161 del 27/06/2002. Non è presente il certificato di Abitabilità o Agibilità tra la documentazione presente negli archivi comunali.

Dalla planimetria catastale redatta nel 2006, si evince che l’unità abitativa è costituita da un piano terra con ingresso, soggiorno, cucina e wc nel sottoscala; da un piano primo costituito da disimpegno, due camere e un bagno; da un locale soffitta. Una scala interna permette i collegamenti ai vari livelli. Le facce esterne sono intonacate e tinteggiate. Si specifica che tale distribuzione interna non è stata verificata con lo stato di fatto per mancato sopralluogo da parte del CTU, causa indisponibilità della proprietà nella data prestabilita.

Dall’analisi delle planimetrie assentite con C.E. n. 161 del 27/06/2002, di quelle catastali e dello stato di fatto delle facciate, si evincono difformità nel numero e nelle dimensioni dei vani finestra del bene.

**Dati catastali** riportati in visura: Catasto Fabbricati del Comune di Orsogna (G128) - Foglio 25, Particella 854, Sub. 1 graffata Foglio 25, Particella 855, Sub. 1 - Rendita € 397,67 - Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani - Indirizzo: VIA G. Paolucci n. 5, Piano T-1-2, Superficie Totale: 147 mq - Totale escluse aree scoperte: 147 mq.

**Prezzo d’asta:** € 98.900,00 (euro novantottomilanovecento/00)

