
TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Virgilio Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2019 del R.G.E.

promossa da

Unione di Banche Italiane s.p.a.

Codice fiscale: 03053920165

Partita IVA: 04334690163

Piazza Vittorio Veneto n.8

24122 - Bergamo (BG)

contro

Cipollone Daniele Camillo

Codice fiscale: CPLDLC80R09A485H

Di Florio Maria

Codice fiscale: DFLMRA54R56A485H



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 25/02/2020, il sottoscritto Arch. Di Virgilio Davide, con studio in Via Pollidori, 4 - 66034 - Lanciano (CH), email divirgiliod@gmail.com, PEC davide.divirgilio@archiworldpec.it, Tel. 347 5476209, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via C.da Piazzano n.70/2, piano 1-2

DESCRIZIONE

L'appartamento attualmente occupato sito al piano primo, è costituito da due livelli: piano primo residenziale e piano secondo adibito a soffitta essendo sottotetto non abitabile.

Al piano primo con un'altezza netta interna di circa 2,70 mt, l'appartamento è costituito da ingresso di circa mq 3,05, soggiorno di circa mq 38,19 con cucina a vista di circa mq 10,20, due disimpegni, una camera di circa mq 21,43, e un bagno di circa mq 7,42.

C'è da precisare che il corridoio originario è stato chiuso da una parete in cartongesso con un armadio a muro, compreso il dietro cucina, questo a scopo di privacy dato che nel secondo appartamento così creato vive la madre dell'esecutato. Al secondo appartamento si accede dal balcone posteriore, l'ingresso è di circa mq 5,96, wc di circa mq 3,21, camera di circa mq 17,78, wc di circa mq 3,47, camera di circa mq 10,87, camera di circa mq 17,78. C'è un unico contatore per acqua, gas e luce che serve entrambi gli appartamenti compresa la caldaia esterna a condensazione.

La superficie totale calpestabile interna del piano primo è di circa mq 134,81. Si presenta in buono stato, con ambienti salubri e buona rifiniture, è presente solo un po' di muffa attorno agli infissi di buona fattura aventi anche persiane esterne in alluminio.

Il balcone fronte strada possiede circa mq 26,70 calpestabili, il balcone posteriore è di circa mq 21,60. Entrambi presentano solo guaina impermeabilizzante senza rivestimento.

Il piano sottotetto tutto adibito a soffitta presenta un'altezza minima nel perimetro di circa 1,08 mt fino ad arrivare ad un'altezza massima di circa 2,97 mt nel setto centrale, la superficie calpestabile è di circa 132,37. Tutto il piano sottotetto risulta allo stato rustico senza pavimenti, rivestimenti e intonaci.

L'ingresso dell'appartamento è costituito da un vano scala con accesso al piano terra dal prospetto posteriore dell'immobile, sul fronte strada l'immobile al piano terra presenta due attività commerciali aventi un piazzale adibito a parcheggio per la clientela, il piazzale identificato casualmente al N.C.E.U. di Chieti al foglio 14 pert. 4233 sub 1, occupa anche l'area posteriore ed è bene comune non censibile a tutti i sub dell'immobile stesso. La parte posteriore del piazzale è chiusa da un cancello in ferro con apertura automatica. Nella parte posteriore il piano terra è collegato al balcone posteriore del piano primo, anche tramite una scala a chiocciola esterna autoportante in ferro abusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via C.da Piazzano n.70/2, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Cipollone Daniele Camillo (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: CPLDLC80R09A485H

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Di Florio Maria (Usufrutto 1/2)
- Cipollone Daniele Camillo (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento ha gli affacci su tre lati, il lato sud-est confina con il sub 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,81 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	132,37 mq	159,00 mq	0,33	52,47 mq	1,50 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				211,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,47 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2003 al 29/07/2011	CIPOLLONE Carmine nato a ATESSA il 22/04/1953 Proprieta` per 500/1000 bene personale. DI FLORIO Maria nata a ATESSA il 16/10/1954 Proprieta` per 500/1000 bene personale.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 4283, Sub. 3 Categoria C
Dal 29/07/2011 al 07/08/2021	CIPOLLONE Daniele Camillo nato a ATESSA il 09/10/1980. Proprieta` per 1/2. CIPOLLONE Daniele Camillo nato a ATESSA il 09/10/1980. Nuda Proprieta` per 1/2. DI FLORIO Maria nata a ATESSA il 16/10/1954 Usufrutto per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 4283, Sub. 3 Categoria A2

Corrispondono.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	4283	3		A2		9 vani	183 mq	697,22 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità è la divisione in due appartamenti tramite pareti in cartongesso, il ripostiglio dietro cucina è un'altra cucina che serve il secondo appartamento realizzato.

Nel piano sottotetto, vi sono diverse aperture tra le pareti interne.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono. I locali del piano primo solo salubri, gli impianti tutti funzionanti e vi sono anche elementi di pregio nei rivestimenti e negli arredi. In buone condizioni sono anche gli infissi, vi è solo presenza di muffa attorno ad essi a causa di ponti termici e della non manutenzione con



tinteggiatura all'interno del piano.

Il sottotetto è rustico, mentre esternamente non vi sono elementi danneggiati o deteriorati, manca solo la pavimentazione nei balconi.

PARTI COMUNI

Parte comune è il piazzale posteriore e anteriore al fabbricato, compreso il vano scala da cui si accede posteriormente e che serve l'altro appartamento confinante al piano primo e sottotetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato.

Esposizione: nord-est.

Altezza interna utile 2,70 mt.

Str. verticali: tamponatura in laterizio intonacato e tinteggiato.

Solai: in laterocemento.

Copertura: doppia falda in altero cemento.

Manto di copertura: laterizio.

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate. Internamente intonacate, rivestimenti nei bagni e parete cucina.

Pavimentazione interna: grès porcellanato.

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro con persiane in alluminio

Volte: assenti.

Scale: rivestite in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, caldaia a condensazione con termosifoni.

Terreno esclusivo: piazzale in cemento ad uso di tutti i proprietari dell'immobile.

Posto auto: scoperto.

Soffitta, cantina o simili: soffitta in rustico al piano secondo (sottotetto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la presenza della moglie, la figlia minore e della madre dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/08/2011	CIPOLLONE Carmine nato a	COMPRAVENDITA



	ATESSA il 22/04/1953 Proprieta` per 500/1000 bene personale. DI FLORIO Maria nata a ATESSA il 16/10/1954 Proprieta` per 500/1000 bene personale. Codice Fiscale/P.IVA: CPLCMN53D22A485 N	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/08/2019	CIPOLLONE Daniele Camillo nato a ATESSA il 09/10/1980. Proprieta` per 1/2. CIPOLLONE Daniele Camillo nato a ATESSA il 09/10/1980.Nuda Proprieta` per 1/2. DI FLORIO Maria nata a ATESSA il 16/10/1954 Usufrutto` per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: ATTO ESECUTIVO O	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 07/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Lanciano il 29/07/2011
Reg. gen. 13754 - Reg. part. 2281
Importo: € 316.242,00



A favore di Banca Popolare di Ancona spa
Contro Cipollone Daniele Camillo, Di Florio Maria
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 158.120,90
Spese: € 158.121,10
Interessi: € 3,15

- **Ipoteca amministrativa** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Chieti il 28/09/2018
Reg. gen. 16217 - Reg. part. 1899
Importo: € 200.021,06
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Lanciano il 10/01/2019
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 182
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANGRO TEATINA SCRL
Contro Cipollone Daniele Camillo, Di Florio Maria
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di tre Ipoteche e un Pignoramento Immobile contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione Pignoramento Immobili € 249,00;
- Cancellazione Ipoteca € 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG ai tempi della pratica edilizia assentita.
Zona di completamento 2.
Rapporto edificabile 1,5 mc/mq.
Lotto mq 2512 di cui edificabile mq 1580. Volume ammesso mc 2370.
Superficie coperta mq 341.
Volume realizzato di progetto mc 2285.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



C.E. n.116 del 30/08/1999 Variante alla C.E. n.42 del 04/07/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza perché l'appartamento è stato diviso in due per garantire privacy alla madre dell'esecutato.

Sostanzialmente il corridoio è stato diviso in due come il tinello.

L'ingresso all'appartamento è difforme al piano primo così come alcune aperture al piano sottotetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via C.da Piazzano n.70/2, piano 1-2
L'appartamento attualmente occupato sito al piano primo, è costituito da due livelli: piano primo residenziale e piano secondo adibito a soffitta essendo sottotetto non abitabile. Al piano



primo con un'altezza netta interna di circa 2,70 mt, l'appartamento è costituito da ingresso di circa mq 3,05, soggiorno di circa mq 38,19 con cucina a vista di circa mq 10,20, due disimpegni, una camera di circa mq 21,43, e un bagno di circa mq 7,42. C'è da precisare che il corridoio originario è stato chiuso da una parete in cartongesso con un armadio a muro, compreso il dietro cucina, questo a scopo di privacy dato che nel secondo appartamento così creato vive la madre dell'esecutato. Al secondo appartamento si accede dal balcone posteriore, l'ingresso è di circa mq 5,96, wc di circa mq 3,21, camera di circa mq 17,78, wc di circa mq 3.47, camera di circa mq 10,87, camera di circa mq 17.78. C'è un unico contatore per acqua, gas e luce che serve entrambi gli appartamenti compresa la caldaia esterna a condensazione. La superficie totale calpestabile interna del piano primo è di circa mq 134,81. Si presenta in buono stato, con ambienti salubri e buona rifiniture, è presente solo un po' di muffa attorno agli infissi di buona fattura aventi anche persiane esterne in alluminio. Il balcone fronte strada possiede circa mq 26.70 calpestabili, il balcone posteriore è di circa mq 21,60. Entrambi presentano solo guaina impermeabilizzante senza rivestimento. Il piano sottotetto tutto adibito a soffitta presenta un'altezza minima nel perimetro di circa 1,08 mt fino ad arrivare ad un'altezza massima di circa 2,97 mt nel setto centrale, la superficie calpestabile è di circa 132,37. Tutto il piano sottotetto risulta allo stato rustico senza pavimenti, rivestimenti e intonaci. L'ingresso dell'appartamento è costituito da un vano scala con accesso al piano terra dal prospetto posteriore dell'immobile, sul fronte strada l'immobile al piano terra presenta due attività commerciali aventi un piazzale adibito a parcheggio per la clientela, il piazzale identificato catastalmente al N.C.E.U. di Chieti al foglio 14 pert. 4233 sub 1, occupa anche l'area posteriore ed è bene comune non censibile a tutti i sub dell'immobile stesso. La parte posteriore del piazzale è chiusa da un cancello in ferro con apertura automatica. Nella parte posteriore il piano terra è collegato al balcone posteriore del piano primo, anche tramite una scala a chiocciola esterna autoportante in ferro abusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4283, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 169.176,00

Eliminando la divisione dei due appartamenti abbattendo le due parti in cartongesso con un costo di circa 500€ +iva, compreso trasporto e smaltimento in discarica dei rifiuti. L'immobile può essere sanato al Comune tramite pagamento di € 516,00 più diritti di segreteria, considerando che vi è una difformità all'ingresso e diverse aperture nel piano sottotetto.

Si consideri che successivamente alla Sanatoria, si dovrà aggiornare anche la misura planimetrica al Catasto con un costo di €50,00 da versare all'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Atessa (CH) - Via C.da Piazzano n.70/2, piano 1-2	211,47 mq	800,00 €/mq	€ 169.176,00	100,00%	€ 169.176,00
Valore di stima:					€ 169.176,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, li 07/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Virgilio Davide



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Atesa (CH) - Via C.da Piazzano n.70/2, piano 1-2
L'appartamento attualmente occupato sito al piano primo, è costituito da due livelli: piano primo residenziale e piano secondo adibito a soffitta essendo sottotetto non abitabile. Al piano primo con un'altezza netta interna di circa 2,70 mt, l'appartamento è costituito da ingresso di circa mq 3,05, soggiorno di circa mq 38,19 con cucina a vista di circa mq 10,20, due disimpegni, una camera di circa mq 21,43, e un bagno di circa mq 7,42. C'è da precisare che il corridoio originario è stato chiuso da una parete in cartongesso con un armadio a muro, compreso il dietro cucina, questo a scopo di privacy dato che nel secondo appartamento così creato vive la madre dell'esecutato. Al secondo appartamento si accede dal balcone posteriore, l'ingresso è di circa mq 5,96, wc di circa mq 3,21, camera di circa mq 17,78, wc di circa mq 3,47, camera di circa mq 10,87, camera di circa mq 17,78. C'è un unico contatore per acqua, gas e luce che serve entrambi gli appartamenti compresa la caldaia esterna a condensazione. La superficie totale calpestabile interna del piano primo è di circa mq 134,81. Si presenta in buono stato, con ambienti salubri e buona rifiniture, è presente solo un po' di muffa attorno agli infissi di buona fattura aventi anche persiane esterne in alluminio. Il balcone fronte strada possiede circa mq 26,70 calpestabili, il balcone posteriore è di circa mq 21,60. Entrambi presentano solo guaina impermeabilizzante senza rivestimento. Il piano sottotetto tutto adibito a soffitta presenta un'altezza minima nel perimetro di circa 1,08 mt fino ad arrivare ad un'altezza massima di circa 2,97 mt nel setto centrale, la superficie calpestabile è di circa 132,37. Tutto il piano sottotetto risulta allo stato rustico senza pavimenti, rivestimenti e intonaci. L'ingresso dell'appartamento è costituito da un vano scala con accesso al piano terra dal prospetto posteriore dell'immobile, sul fronte strada l'immobile al piano terra presenta due attività commerciali aventi un piazzale adibito a parcheggio per la clientela, il piazzale identificato catastalmente al N.C.E.U. di Chieti al foglio 14 pert. 4233 sub 1, occupa anche l'area posteriore ed è bene comune non censibile a tutti i sub dell'immobile stesso. La parte posteriore del piazzale è chiusa da un cancello in ferro con apertura automatica. Nella parte posteriore il piano terra è collegato al balcone posteriore del piano primo, anche tramite una scala a chiocciola esterna autoportante in ferro abusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4283, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: PRG ai tempi della pratica edilizia assentita. Zona di completamento 2. Rapporto edificabile 1,5 mc/mq. Lotto mq 2512 di cui edificabile mq 1580. Volume ammesso mc 2370. Superficie coperta mq 341. Volume realizzato di progetto mc 2285.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Atessa (CH) - Via C.da Piazzano n.70/2, piano 1-2		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 4283, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	211,47 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono. I locali del piano primo solo salubri, gli impianti tutti funzionanti e vi sono anche elementi di pregio nei rivestimenti e negli arredi. In buone condizioni sono anche gli infissi, vi è solo presenza di muffa attorno ad essi a causa di ponti termici e della non manutenzione con tinteggiatura all'interno del piano. Il sottotetto è rustico, mentre esternamente non vi sono elementi danneggiati o deteriorati, manca solo la pavimentazione nei balconi.		
Descrizione:	L'appartamento attualmente occupato sito al piano primo, è costituito da due livelli: piano primo residenziale e piano secondo adibito a soffitta essendo sottotetto non abitabile. Al piano primo con un'altezza netta interna di circa 2,70 mt, l'appartamento è costituito da ingresso di circa mq 3,05, soggiorno di circa mq 38,19 con cucina a vista di circa mq 10,20, due disimpegni, una camera di circa mq 21,43, e un bagno di circa mq 7,42. C'è da precisare che il corridoio originario è stato chiuso da una parete in cartongesso con un armadio a muro, compreso il dietro cucina, questo a scopo di privacy dato che nel secondo appartamento così creato vive la madre dell'esecutato. Al secondo appartamento si accede dal balcone posteriore, l'ingresso è di circa mq 5,96, wc di circa mq 3,21, camera di circa mq 17,78, wc di circa mq 3,47, camera di circa mq 10,87, camera di circa mq 17,78. C'è un unico contatore per acqua, gas e luce che serve entrambi gli appartamenti compresa la caldaia esterna a condensazione. La superficie totale calpestabile interna del piano primo è di circa mq 134,81. Si presenta in buono stato, con ambienti salubri e buona rifiniture, è presente solo un po' di muffa attorno agli infissi di buona fattura aventi anche persiane esterne in alluminio. Il balcone fronte strada possiede circa mq 26,70 calpestabili, il balcone posteriore è di circa mq 21,60. Entrambi presentano solo guaina impermeabilizzante senza rivestimento. Il piano sottotetto tutto adibito a soffitta presenta un'altezza minima nel perimetro di circa 1,08 mt fino ad arrivare ad un'altezza massima di circa 2,97 mt nel setto centrale, la superficie calpestabile è di circa 132,37. Tutto il piano sottotetto risulta allo stato rustico senza pavimenti, rivestimenti e intonaci. L'ingresso dell'appartamento è costituito da un vano scala con accesso al piano terra dal prospetto posteriore dell'immobile, sul fronte strada l'immobile al piano terra presenta due attività commerciali aventi un piazzale adibito a parcheggio per la clientela, il piazzale identificato catastalmente al N.C.E.U. di Chieti al foglio 14 pert. 4233 sub 1, occupa anche l'area posteriore ed è bene comune non censibile a tutti i sub dell'immobile stesso. La parte posteriore del piazzale è chiusa da un cancello in ferro con apertura automatica. Nella parte posteriore il piano terra è collegato al balcone posteriore del piano primo, anche tramite una scala a chiocciola esterna autoportante in ferro abusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la presenza della moglie, la figlia minore e della madre dell'esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca amministrativa** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Chieti il 28/09/2018
Reg. gen. 16217 - Reg. part. 1899
Importo: € 200.021,06
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Lanciano il 10/01/2019
Reg. gen. 1923 - Reg. part. 182
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANGRO TEATINA SCRL
Contro Cipollone Daniele Camillo, Di Florio Maria
Formalità a carico della procedura

