

ugo marasco geometra

02/04/2010, Rep.n. 219308/49763, a favore di CASSA DI RISPARMIO della provincia di Chieti S.p.A., (C.F. 00098470693) con sede in Chieti, via Colonna, 24 e contro _____ nata a Pescara il _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Miglianico (CH) in via c.da Cerreto Superiore, snc, censiti in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 4659 subalterni n. 2, n. 3 e n. 4, (tutti oggetto della presente perizia) a garanzia di mutuo Fondiario per il capitale di euro 600.000,00, per la durata di anni quindici, iscrivendo ipoteca volontaria per euro 1.200.000,00 sugli immobili innanzi citati.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

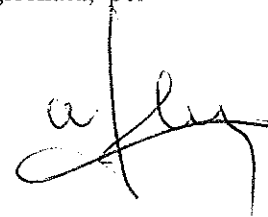
criterio di stima

Per la stima del capannone pignorato, si ritiene applicare il criterio sintetico comparativo.

Tale criterio consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato confrontando l'immobile da stimare con altri, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, di cui sono noti i valori di mercato al fine di ottenere una scala di valori nella quale inserire il bene oggetto di stima.

L'indagine svolta, mediante la verifica di proposte di offerte di compravendita di specifici operatori del settore immobiliare, anche a causa della perdurante contrazione del mercato, ha prodotto pochi risultati, e comunque principalmente afferenti ad immobili localizzati in territori comunali (Chieti, San Giovanni Teatino), che seppur limitrofi a quello in oggetto, sono caratterizzati da un mercato immobiliare più attivo e che sicuramente offrono maggiori servizi e infrastrutture indispensabili per lo svolgimento di attività industriali/artigianali.

Pertanto, si è ritenuto fare riferimento ai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - riferiti al Comune di Miglianico (v. All. lett.H) che rappresentano una fonte di valori di mercato, semestralmente aggiornata, per porzioni di aree dei singoli territori comunali.



Allegato “B”

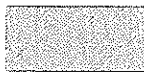
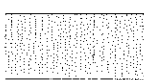

PLANIMETRIA CATASTALE
con indicazione dell'immobile pignorato
e della porzione di
TERRENO NON PIGNORATO
e
NON OGGETTO DI VENDITA

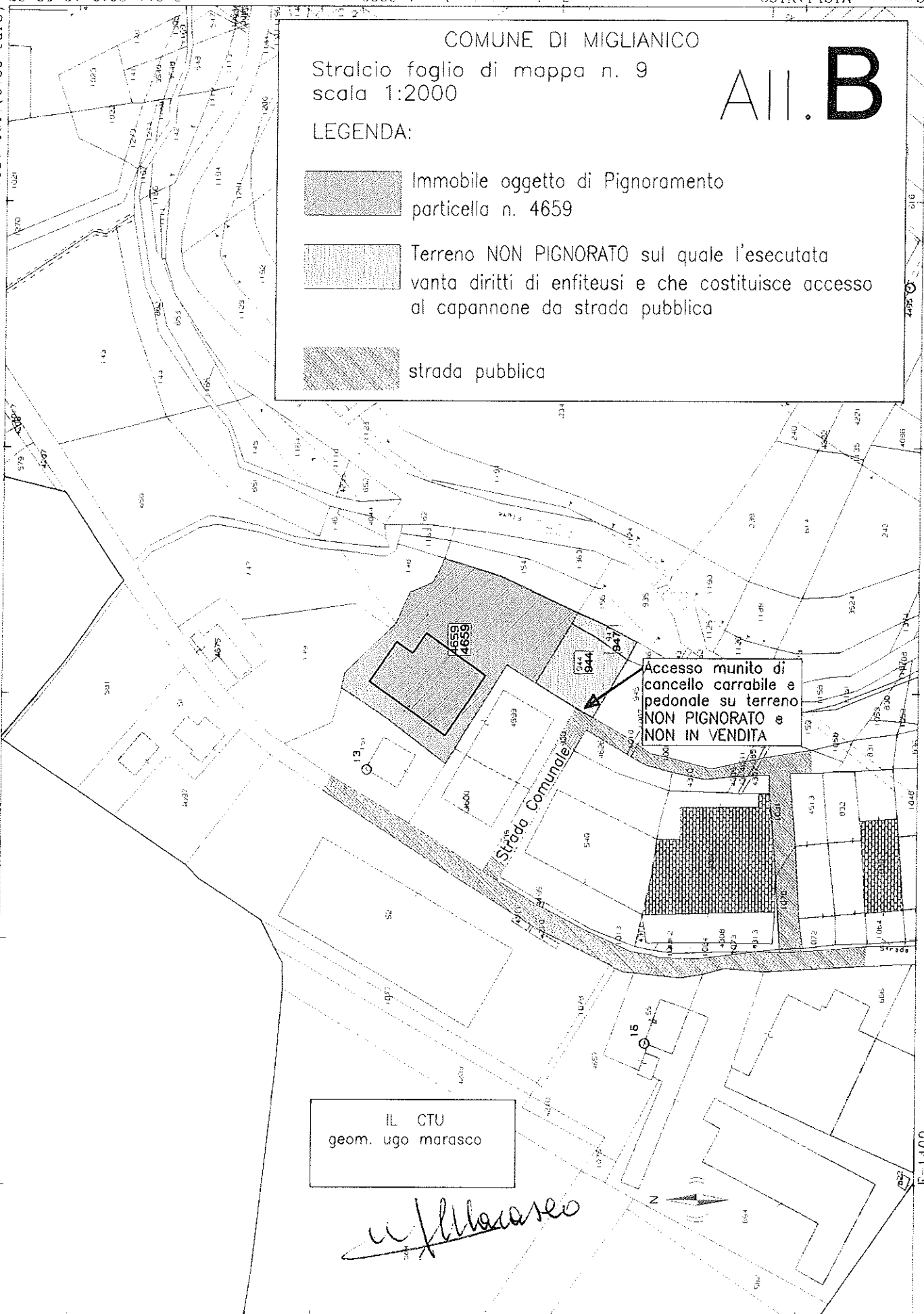
COMUNE DI MIGLIANICO

Stralcio foglio di mappa n. 9
scala 1:2000

AII. B

LEGENDA:

-  Immobile oggetto di Pignoramento
particella n. 4659
-  Terreno NON PIGNORATO sul quale l'esecutata
vanta diritti di enfiteusi e che costituisce accesso
al capannone da strada pubblica
-  strada pubblica



IL CTU
geom. ugo marasco

Ugo Marasco

Allegato "C"

PROGETTO ARCHITETTONICO (stralcio)
DIA - 2^ variante in corso d'opera

Studio AREA
Architettura - Urbanistica
Calcolo del c.a.
Progettazione Impianti
Collaudi LL.PP.
Sicurezza D.L. 494.96-D.L. 81.08 e
626.94
C.T.U. Tribunale di Sulmona (AQ)

Arch. Gianpiero Michetti
Viale Abruzzo n. 45
67027 Raiano (AQ)
Via Trieste n. 125
65122 Pescara
Tel. 085-28812
Cell. 328-4115688

COMUNE DI MIGLIANICO (CH)

Committente:

T A D .i:

S.da Sferrella n. 9
65010 Spoltore (PE)

Rif. Catastali:

Fg. n. 09 part. cat. n. 4653-4654
Fg. n. 09 part. cat. n. 956
e Parte di (per ingresso e passaggio)
Fg. n. 09 part. cat. n. 944
Fg. n. 09 part. cat. n. 4622

Oggetto:

Realizzazione di un Capannone
Industriale:

MODIFICA DIVISORI INTERNI

Destinazione d'uso:

Deposito materiali metallici

Rif. P.R.G.:

Zona: Sub Area D4

Tav. n. 00

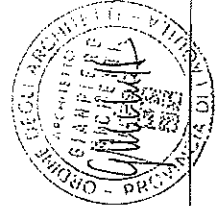
Scala: 1:000

"D.I.A. per 2^ VARIANTE IN C.O."

PROGETTO ARCHITETTONICO
Planimetria e Tavole di progetto

Data: 08.04.2009**Revisione data:****Progettazione e Dir. Lavori:**

Arch. Gianpiero Michetti

Timbro e Firma

Protocollo:
ALLEGATO A COMUNICAZIONE DI INIZIO
ATTIVITA' PER INTERVENTO EDILIZIO.

ARCHIVIATA AL N. 05 DEL 09 APR. 2009



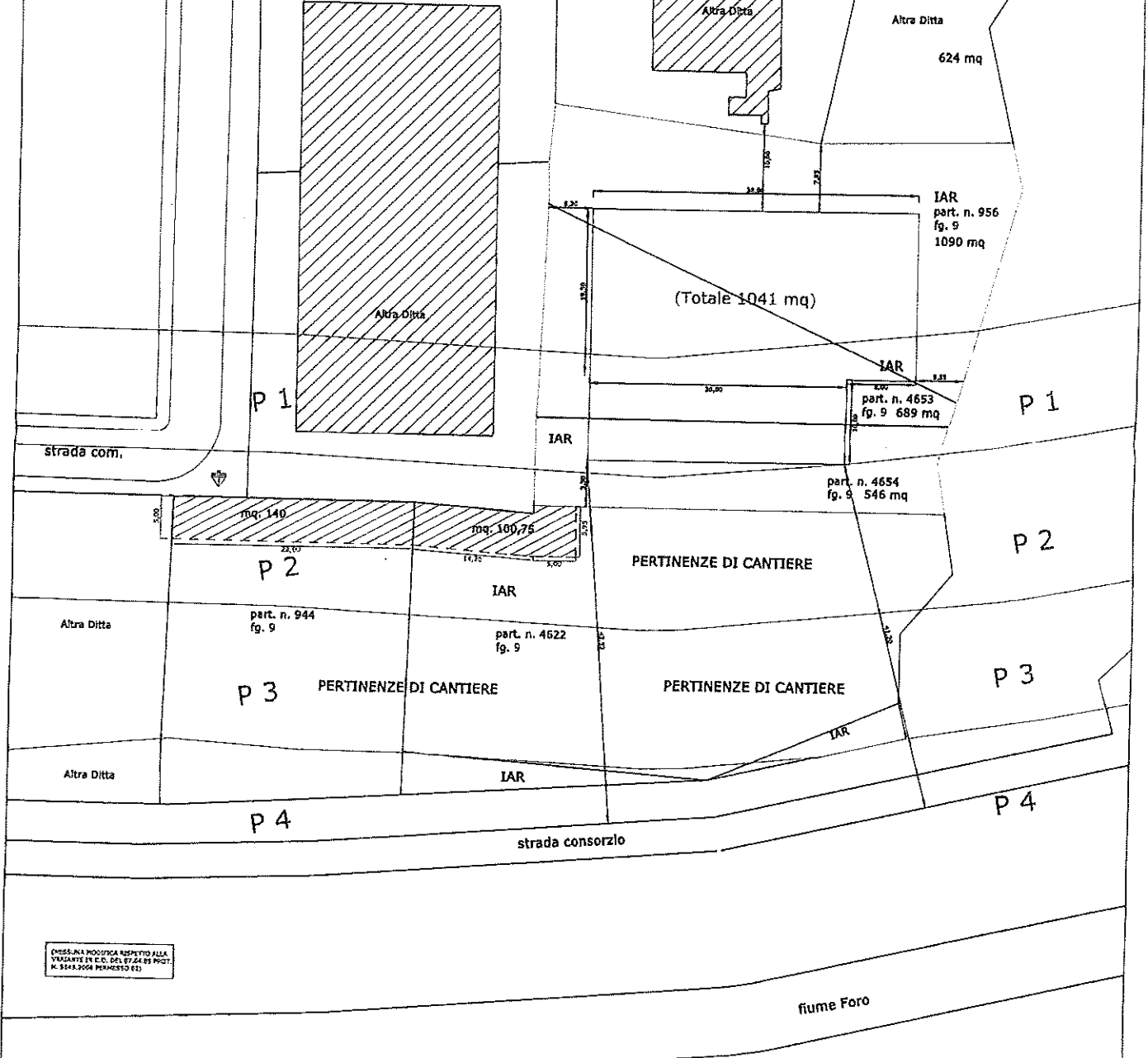
Responsabile
Gianpiero Michetti
Dir. 085/28812 Imparte

SITO IAR di [redacted]
 (terreno D4 Industriale-direzionale,
 come da PRG)
 Particelle di progetto
 p. n. 956 mq. 1090
 p. n. 4653 mq. 689
 p. n. 4654 mq. 546
 parte di p. n. 944 mq. 140 *
 parte di p. n. 4622 mq. 100,75 *
TOTALE mq. 2565,75

di cui * INGRESSO E PASSAGGIO
 parte di p. n. 944 mq. 140
 parte di p. n. 4622 mq. 100,75
ZZZZZZ TOTALE mq. 240,75

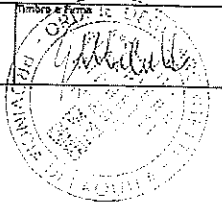
CAPANNONE INDUSTRIALE
 IAR MQ. 1041 SUP. COPERTA
 (per le superfici ammissibili VD. SCHEDA URBANISTICA)

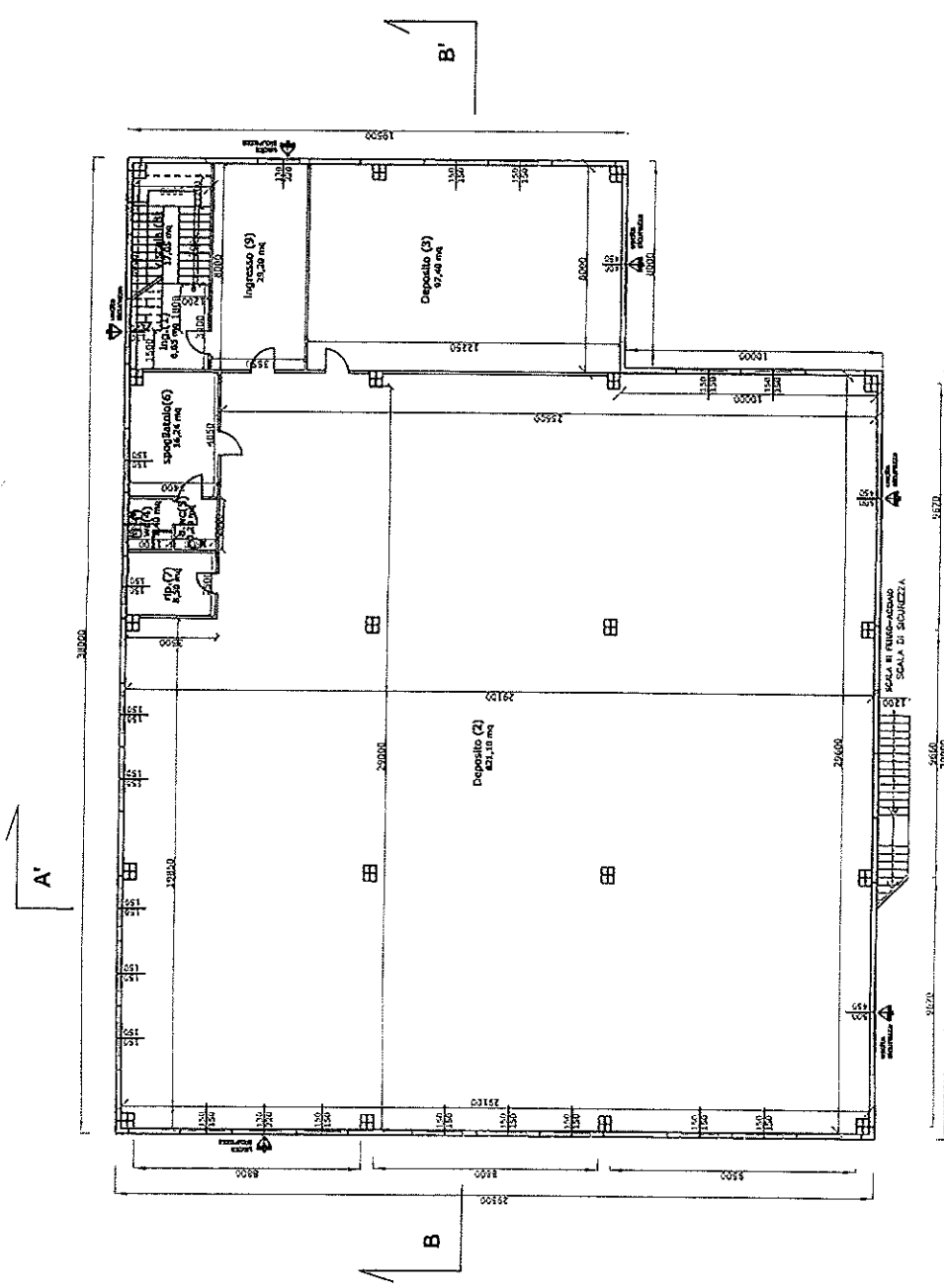
P1-P2-P3-P4 Fasce di rispetto PSDA



INFORMATICA MODIFICA RISPETTO ALLA
 VARIANTE IN C.O. DEL 07/24/95 PROT.
 N. 5143/2004 PERMESSO (E)

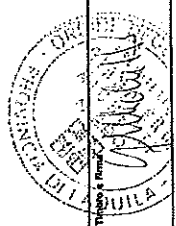
OGGETTO: D.L.A. 2ª VARIANTE IN C. O. CAPANNONE INDUSTRIALE	COMUNE DI NIGLIANICO (CH) DISSEGNO UNICO	CLIENTE: S.da Sferrena n.9 65010 Spoltore (Pe)	DATA: 08/04/2009 REVISIONE:	Progettista: Arch. Gianpiero MICETTI Via Trieste n. 125 -PESCARA- N. 290 Albo Architetti L'Aquila	Timbro e Firma
ELABORATO: PLANIMETRIA DI PROGETTO su Planimetria Catastale	SCALA: 1:500 0 100 cm 200 cm				





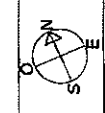
PIANO TERRA

Uscite di Sicurezza



OGGETTO: D.L.A. 2^a VARIANTE IN C.O. CAPANNONE INDUSTRIALE
ELABORATO: PIANTE

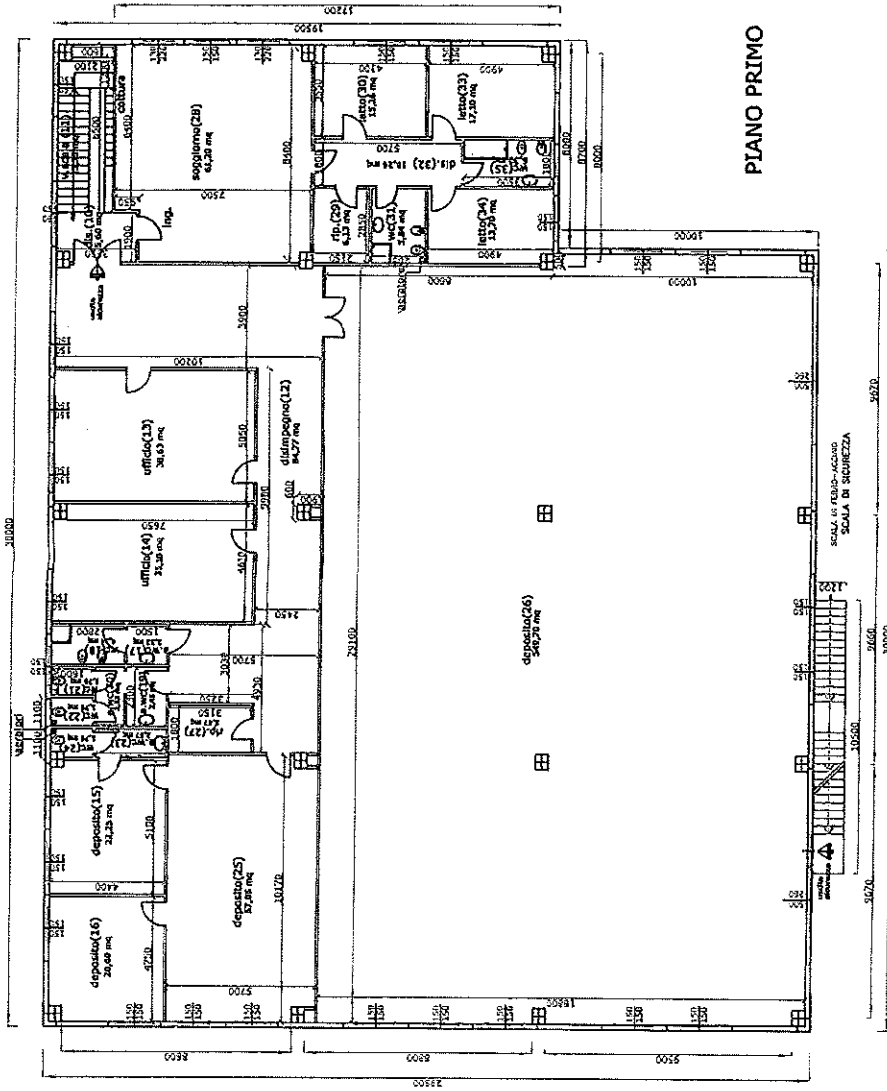
COMUNE DI MIGLIANICO (CH)
DISEGNO UNICO
SCALA: 1:200



CALIBRO: 65010 Spoltore (Pc)

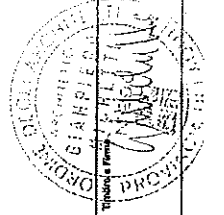
DATA: 08/04/2009
REVISIONE:

Progettista: Arch. Gianpiero MICHETTI
Via Trieste n. 125 - PESCARA -
N. 290 Albo Architetti L'Aquila



PIANO PRIMO

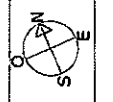
Uscite di Sicurezza



Progettista: Arch. Gianpietro MICHETTI
Via Trieste n. 125 - PESCARA -
N. 290 Albo Architetti L'Aquila

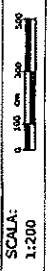
DATA: 08/04/2009
REVISIONE:

COLLEGIO
S. da Smerella n.9
65010 Spoltore (Pe)



COMUNE DI MIGLIANICO (CH)
DISEGNO UNICO
SCALA: 1:200

OGGETTO: D.L.A. 2^a VARIANTE IN C.O.
CAPANNONE INDUSTRIALE
ELABORATO: PIANTE



VERBALE di SOPRALLUOGO

Il giorno Otto del mese di Novembre dell'anno duemiladiciasette alle ore 9,30 circa, come già fissato con il precedente verbale di sopralluogo del 03/11/2017, io sottoscritto Geom. MARASCO UGO nominato C.T.U. dal Sig. G.E. Dott. F. RIA nella causa civile n. 100/2017 R.G. Esec. Imm. Tribunale di Chieti, mi sono recato in Miglianico (CH), Contrada Cerreto, presso la proprietà dell'esecutata Sig.ra _____, individuata in catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 9, particella n. 4659, sub. nn. 2,3,4, per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo per la Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 100/2017 R.G.Esec. Imm Tribunale di Chieti. Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Sig.

*ni. coniuge della Sig.ra _____ intervenuto
alle ore 10,30 circa che ha commentato e presenziato alle operazioni*

Sono state effettuate le seguenti operazioni e verifiche :

Tralascio mettersi ad alcune fotografie

Le parti fanno presente:

*Il Sig. _____ so dichiara che l'intero immobile
escluso abitazione è utilizzato dalla ditta A.F. S.p.A*

Il C.T.U. chiede:

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12,40 circa, non potendo per ora terminare le operazioni di sopralluogo per mancanza di un'adeguata abitazione vicino le abitazioni e stannare esectiva ore 9,30 circa in Miglianico Cda Cerreto immobili di proprietà dell'esecutata Sig.ra _____ e della 4659 sub 2,3,4. Il Sig. _____ dichiaro che defurano debite cose costruite l'esecutata

LE PARTI

IL C.T.U.

geom. ugo marasco

VERBALE di SOPRALLUOGO

Il giorno Nove del mese di Novembre dell'anno duemiladiciasette alle ore 9,30 circa, come già fissato con il precedente verbale di sopralluogo del 08/11/2017, io sottoscritto Geom. MARASCO UGO nominato C.T.U. dal Sig. G.E. Dott. F. RIA nella causa civile n. 100/2017 R.G. Esec. Imm. Tribunale di Chieti, mi sono recato in Miglianico (CH), Contrada Cerreto, presso la proprietà dell'esecutata Sig.ra _____ ia, individuata in catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 9, particella n. 4659, sub. nn. 2,3,4, per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo per la Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 100/2017 R.G.Esec. Imm. Tribunale di Chieti. Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Sig.

_____ quale coniuge dell'esentata intervenuto verso le ore 30 da lei anche presentata alle operazioni e il Sig. _____ fratello quale dipendente della ditta A.F. M. che ha consentito l'accesso all'abitazione

Sono state effettuate le seguenti operazioni e verifiche :

misurazioni e verifiche con alcune foto

Le parti fanno presente:

Il C.T.U. chiede:

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore _____ circa,

sospeso a termine le operazioni di sopralluogo *riservandomi di avvoce nuovamente le parti alle ore 11* *rendendo vicinamente ulteriori sopralluoghi per verifiche*

LE PARTI

IL C.T.U.

geom. ugo marasco

Ugo Marasco

Geometra

Studio Tecnico di Progettazione

Pec: ugo.marasco@geopec.it

Spett.le Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A.

Nuova Carichieti

c/o Studio Legale

Avv. Giovanni DI BARTOLOMEO

Via Conte di Ruvo, 28

65100 P E S C A R A

Pec: avvgiovannidibartolomeo@puntopec.it

Preg.ma Sig.ra

civ.n. 9

65010 SPOLTORE (PE)

Chieti, li 24/11/2017

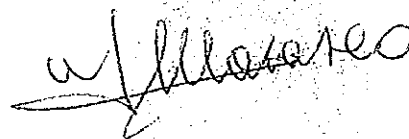
Oggetto : TRIBUNALE DI CHIETI - Causa Civile, n. 100/2017, R.G. Esec. Imm.
Nuova Cassa di Risparmio di Chieti SpA -

In relazione all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare Dott. F. RIA, di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile in oggetto, con la presente comunico che in data 04/12/2017 alle ore 9,30 sarò in Miglianico (CH), Contrada Cerreto, snc, (fabbricato di proprietà dell'esecutata, in catasto al foglio n. 9, particella n. 4659), per effettuare ulteriore accesso per necessarie verifiche.

Distinti Saluti.

Il C.T.U.

geom. ugo marasco



Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di CHIETI - Causa Civile 100/2017 R.G. Esec. Imm. - Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A. -Nuova Carichieti
Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it
Data: 24/11/2017 15:33
A: ugo.marasco@geopec.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/11/2017 alle ore 15:33:52 (+0100) il messaggio "Tribunale di CHIETI - Causa Civile 100/2017 R.G. Esec. Imm. - Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A. -Nuova Carichiet" proveniente da "ugo.marasco@geopec.it" ed indirizzato a "avvgiovannidibartolomeo@puntopec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec286.20171124153352.11713.09.1.85@pec.aruba.it

--- postacert.eml

Oggetto: Tribunale di CHIETI - Causa Civile 100/2017 R.G. Esec. Imm. - Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A. -Nuova Carichieti,
Mittente: Ugo Marasco PEC <ugo.marasco@geopec.it>
Data: 24/11/2017 15:33
A: avvgiovannidibartolomeo@puntopec.it

Ugo Marasco

Geometra

Studio Tecnico di Progettazione

Pec: ugo.marasco@geopec.it

viale dell'Unità d'Italia,147 - 66100 CHIETI

tel. 0871/562500 - Mob. 339/4261730

Spett.le Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A.

Nuova Carichieti

c/o Studio Legale

Avv. Giovanni DI BARTOLOMEO

Via Conte di Ruvo, 28

65100 P E S C A R A

Pec: avvgiovannidibartolomeo@puntopec.it

Preg.ma Sig.ra /

65010 SPOLTORE (PE)

Chieti, li 24/11/2017

Oggetto : TRIBUNALE DI CHIETI - Causa Civile, n. 100/2017, R.G. Esec. Imm.
Nuova Cassa di Risparmio di Chieti SpA - .

In relazione all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare Dott. F. RIA, di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile in oggetto, con la presente comunico che in data 04/12/2017 alle ore 9,30 sarò in Miglianico (CH), Contrada Cerreto, snc, (fabbricato di proprietà dell'esecutata, in catasto al foglio n. 9, particella n. 4659), per effettuare ulteriore accesso per necessarie verifiche.

Distinti Saluti.

Il C.T.U.
geom. ugo marasco

--- Allegati: -----

dati-cert.xml	978 bytes
post-cert.eml	12,0 kB

VERBALE di SOPRALLUOGO

Il giorno Quattro del mese di Dicembre dell'anno duemiladiciasette, alle ore 9,30, previo avvisi del 24/11/2017, a mezzo PEC a Nuova Cassa di Risparmio di Chieti SpA Nuova Carichieti presso Studio Legale Avv G Di Bartolomeo e a mezzo di Raccomandata con prova di consegna alla Sig.ra Antonio e il dip sottoscritto Geom. MARASCO UGO nominato C.T.U. dal Sig. G.E. Dott. F. RIA nella causa civile n. 100/2017 R.G. Esec. Imm. Tribunale di Chieti, mi sono recato in Miglianico (CH), Contrada Cerreto, presso la proprietà dell'esecutata Sig.ra Pettinari Rosaria individuata in catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 9, particella n. 4659, sub.nm. 2,3,4, per effettuare ulteriore sopralluogo per la Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 100/2017 R.G.Esec. Imm Tribunale di Chieti. Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto CTU, il Sig.

Angelo Dipendente della M.F. srl
Cicciulli Profeta quale garante dell'esecutata il quale alle
ore 10.00 circa in all'ambascia per preparami i documenti sottostando
al presente verbale

Sono state effettuate le seguenti operazioni e verifiche:

misurazioni e verifiche e fotografie

Le parti fanno presente: Il dip

che tutti i documenti sono stati riferiti [firma] a carico
del cantiere a carico autorizzazione e [firma] [firma] [firma]
verso il [firma] [firma] [firma]

Il dip Angelo dichiara che i clienti e i fornitori a parte di coloro
presenti nell'immobile di servizio da egli occupato sono di proprietà dello
stesso dip Angelo di proprietà e amministrati e fare locazione
 Il C.T.U. chiede:

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 12.45,
Aspettando a termine le operazioni di sopralluogo

LA PARTE
[firma]

IL C.T.U.
 geom. ugo marasco
[firma]

Tali valori, sono stati opportunamente adattati e mediati, con quelli rilevati dall'indagine succitata e quelli derivanti dalla propria conoscenza ed esperienza professionale, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia, quali ad es. l'ubicazione, l'altezza utile di piano, il grado di rifinitura, di manutenzione e di conservazione, della vetustà (Agibilità rilasciata ad Agosto 2011), della presenza di servizi e trasporti pubblici, di attività commerciali, influenti sul valore di stima.

Si è inoltre tenuto conto, ma solo marginalmente, della crisi economica in atto da alcuni anni che ha provocato la sofferenza economica di molte attività artigianali/industriali con la conseguente vendita forzosa degli immobili strumentali, come di fatto si riscontra tra gli annunci relativi ai capannoni industriali.

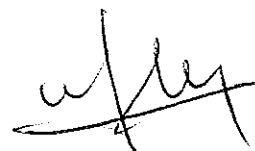
Pertanto, con i valori attualmente disponibili (1° Semestre – Anno 2017 – Zona R1), desunti dall'OMI, si ritiene, valutata ogni altra condizione, di poter attribuire al capannone oggetto di stima i seguenti valori unitari per mq. di superficie commerciale delle singole porzioni.

Relativamente alla porzione destinata a deposito sia al piano terra (sub.2) che al piano primo (porzione del sub.3) si ritiene di applicare i valori individuati dall'OMI per le strutture produttive – capannoni tipici (v. All.lett.H1).

In particolare per l'intero piano terra (compreso wc, vano scala e manufatto esterno) si ritiene attribuire il valore unitario di €. 380,00, mentre al deposito (esposizione) al piano primo, si ritiene, in considerazione delle migliori finiture, adeguare tale valore applicando una maggiorazione del 20% circa e pertanto pari a €. 450,00.

All'alloggio di servizio (civile abitazione) al piano primo (sub.4) si ritiene applicare il valore minimo individuato dall'OMI di €. 600,00 (v. All. lett.H2) in quanto esso è ubicato all'interno di un capannone edificato in area destinata ad attività produttive ed è privo di allaccio alla rete gas.

In considerazione dell'incompletezza degli impianti tecnologici (impianto di riscaldamento), si ritiene adeguare tale valore applicando una decurtazione pari al 10% circa e pertanto il valore unitario che si ritiene idoneo adottare è pari a €.550,00.



N.B.: Si specifica che la superficie del vano scala è stata considerata in proiezione orizzontale per un solo piano.

Il coefficiente di ragguaglio (10 % circa) della superficie del manufatto esterno e adiacente al capannone è stato attribuito in considerazione dell'effettivo stato di fatto.

Stima

Alla luce di quanto sopra si ritiene poter procedere alla stima dell'immobile pignorato applicando alle superfici lorde commerciali ragguagliate calcolate i

valori unitari come sopra attribuiti.

DEPOSITO:

- locali piano terra:	mq. 1.043 x €.	380,00=	€.	396.340,00
- locale piano primo:	mq. 566 x €.	450,00=	€.	254.700,00
ABITAZIONE	mq. 155 x €.	550,00=	€.	85.250,00
UFFICI	mq. 305 x €.	600,00=	€.	183.000,00
CORTE Pertinenziale:				
-terreno con massicciata:	mq. 1.750 x €.	20,00=	€.	35.000,00
-terreno vegetale (scarpata) :	mq. 1.300 x €.	10,00=	€.	<u>13.000,00</u>
	Sommano		€.	967.290,00

Al valore così ottenuto si ritiene necessario apportare le dovute detrazioni per i costi da sopportare per la sanatoria edilizia delle opere difformi come valutati nella risposta al precedente quesito 7) che si ritengono stimabili in complessivi euro 20.000,00 (euro ventimila/00).

Inoltre considerato che l'immobile pignorato, come più volte ribadito, risulterà intercluso all'aggiudicatario, si ritiene apportare un deprezzamento, valutato forfettariamente in euro 15.000,00 (quindicimila/00), in considerazione dei costi da sostenere per la richiesta di un passaggio coattivo (accesso carrabile e pedonale) con relativo indennizzo.

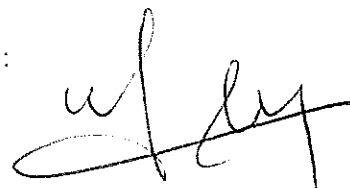
Si ritiene infine detrarre i costi, stimabili in complessivi euro 7.000,00 (settemila/00), che potrebbero essere sopportati al fine di procedere alla rettifica del confine lato Nord per spese di redazione del tipo di frazionamento, stipula atto notarile e consequenziali. Pertanto si ottiene:

€. 967.290,00 – (€. 20.000,00+ €.15.000,00+€. 7.000,00) = euro 925.290,00

arrotondato a euro **925.000,00**

Valore a base d'asta del diritto di proprietà pignorata pari a 1/1:

Euro **925.000,00** (euro Novecentoventicinquemila/00).



RISPOSTA AL QUESITO 13)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il capannone industriale, a duplice elevazione, pur essendo già suddiviso in più unità immobiliari, si ritiene che debba essere venduto in unico lotto, comprensivo dell'alloggio di servizio e della relativa area pertinenziale, al fine di un migliore e più razionale utilizzo.

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

LOTTO UNICO

Comune di MIGLIANICO - Piena proprietà, per la quota pari all'intero, dell'opificio con annesso alloggio di servizio sito in Comune di Miglianico (CH), Contrada Cerreto, snc, costituito da un capannone a duplice elevazione fuori terra con relativa corte di pertinenza della superficie catastale (coperta e scoperta) di circa mq. 4.170.

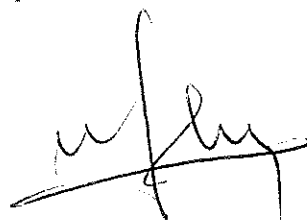
L'immobile risulta intercluso; privo di accesso alla strada pubblica.
L'aggiudicatario dovrà provvedere autonomamente a dotarsi di idoneo accesso alla strada pubblica.

Il compendio immobiliare è censito in Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 9, particella n. 4659, con i seguenti subalterni:

sub.2, Categoria D/8, Rendita euro 8.373,00, contrada Cerreto, snc, P.T.;

sub.3, Categoria D/8, Rendita euro 7.140,00, contrada Cerreto, snc, P.T.(di fatto ubicato al piano primo);

sub.4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6,5, contrada Cerreto, snc, Piano Primo; tutti con diritto alle parti comuni (corte e vano scala) individuate con il sub n.1 (BCNC) della medesima particella, confinante, salvo altri e più precisi, con residua proprietà dell'esecutata, proprietà "Fabbrica artigianale resine e tubi di ... lara e C. SAS" con sede in Francavilla al Mare, proprietà I ... a, proprietà (... i, proprietà ... e distacco dal fiume Foro.



ugo marasco geometra

La struttura portante è costituita da fondazione realizzata in opera in cemento armato, mentre quella in elevazione da strutture in cemento armato prefabbricato.

La superficie coperta del capannone è pari a mq. 1.041 circa, oltre a mq. 22,00 circa di un manufatto in legno al piano terra realizzato in aderenza al capannone medesimo ai lati Nord e Est.

Il piano terra, della superficie lorda commerciale ragguagliata di mq. 1.043 circa è destinato a deposito, con annessi wc e ripostigli, mentre il primo piano, al quale si accede a mezzo di vano scala interno, in parte è adibito ad ufficio, costituiti da cinque ampi vani con annessi servizi igienici e ingresso -disimpegno per una complessiva superficie lorda commerciale di mq. 305 circa ed in parte adibito a deposito-sala esposizione con annesso ripostiglio per una complessiva superficie lorda commerciale di mq. 566 circa. Inoltre nel primo piano è stato realizzato un appartamento (alloggio di servizio), con accesso dal vano scala, della superficie lorda commerciale di circa mq. 155, composto da un ampio vano ingresso- soggiorno/ angolo cottura, tre camere da letto, due servizi igienici (uno privo di finestra) ed un ripostiglio. Un ulteriore ripostiglio, non previsto in progetto, è stato realizzato, in adiacenza alla zona cottura, nel vuoto del vano scala.

Il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione, considerato l'esiguo tempo trascorso dalla sua realizzazione.

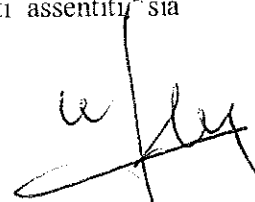
L'alloggio di servizio è tenuto in uso con contratto di comodato gratuito stipulato in data 01/10/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova (TE) per la durata di un anno, "prorogabile alla scadenza, in assenza di disdetta da una delle parti", mentre il resto dell'opificio è tenuto in uso da altra ditta senza alcun titolo.

L'area esterna risulta pavimentata in parte con misto di cava e in parte con terreno vegetale sistemato a scarpata degradante verso il fiume.

Per altre particolarità si rimanda alla descrizione in perizia.

L'opificio, realizzato con titoli edilizi rilasciati dal Comune di Miglianico è provvisto anche di Certificato di Agibilità.

Sono state rilevate opere edilizie difformi rispetto ai progetti assentiti sia all'interno che all'esterno dell'opificio.



ugo marasco geometra

Ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, non tutte le difformità edilizie riscontrate risultano sanabili. Le condizioni per la sanatoria sono quelle previste in perizia, a cui viene fatto riferimento.

E' comunque esclusa per esse la possibilità di condono edilizio ai sensi dell'art.40 della Legge n. 47/1985 e smi.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari urbane non corrisponde alle attuali planimetrie catastali in atti presso il Catasto Fabbricati e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere al perfezionamento della pratica presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Catasto Fabbricati.

Il compendio immobiliare viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, a corpo e non a misura, intercluso, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, con i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato come per Legge, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, franco e libero da oneri reali, ipoteche e simili.

Prezzo Base d'Asta: €. 925.000,00

(diconsi Euro Novecentoventicinquemila/00)-

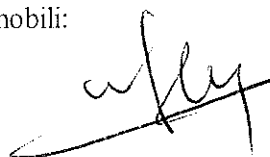
Oltre IVA come per legge

RISPOSTA AL QUESITO 14)

Dalle risultanze del Certificato Notarile redatto ai sensi dell'art. 567 – 2° comma C.P.C. dal Notaio I. De Benedittis, le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono costituite da:

Trascrizione contro, relativa all'**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** (Verbale di pignoramento immobili del 02/05/2017, Rep.n. 369, Tribunale di Chieti) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Chieti in data 09/06/2017 al n. 7188 RP e al n. 9747 RG, a favore di Nuova Cassa di Risparmio di Chieti S.p.A., con sede in Roma, C.F. 13614841008 e contro _____ ata a Pescara il _____, C.F. _____

7, relativamente ai seguenti immobili:



- per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Comune di MIGLIANICO (CH)-

- 1) Fabbricato per esigenze commerciali censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9 particella n. 4659 sub. 2, Categoria D/8;
- 2) Fabbricato per esigenze commerciali censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9 particella n. 4659 sub.3, Categoria D/8;
- 3) Abitazione di tipo civile censita in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9 particella n. 4659 sub. 4, Categoria A/2.

Iscrizione Contro:

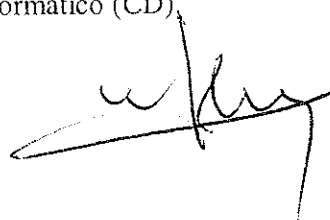
Nota di Iscrizione del 13/04/2010 n. 1303 RP e n. 6661 RG (Ipoteca Volontaria) iscritta, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti, relativa all'atto pubblico per Notar Pasquale Rozzi del 02/04/2010, Rep.n. 219308/49763, a favore di CASSA DI RISPARMIO della Provincia di Chieti S.p.A., (C.F. 00098470693) con sede in Chieti, via Colonna,24 e contro

ia nata a Pescara il C.F.

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 degli immobili siti in Comune di Miglianico (CH) in via c.da Cerreto Superiore, snc, censiti in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella n. 4659 subalterni nn. 2, 3 e 4 (tutti oggetto della presente perizia), a garanzia di mutuo Fondiario per il capitale di euro 600.000,00, per la durata di anni quindici, iscrivendo ipoteca volontaria per euro 1.200.000,00, sugli immobili innanzi citati -

RISPOSTA AL QUESITO 15)

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, sottoscritta con firma digitale viene depositata, mediante invio telematico, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Chieti, alla quale è consegnata una copia cartacea, completa degli allegati, nonché copia su apposito supporto informatico (CD).



ugo marasco geometra

RISPOSTA AL QUESITO 16)

Alla pratica relativa al Permesso di Costruire n. 08 del 2008 risulta allegato con prot.n. 3615 del 21/04/2008, l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) (v. All. lett. N) per l'alloggio di servizio compreso nell'opificio a firma del progettista Arch. G. Michetti.

Con il successivo PdC n. 02/2009 "variante in corso d'opera" e con la DIA n. 05 del 2009, che hanno interessato anche l'abitazione, non risulta alcun altro attestato – certificazione, di cui all'art. 6 del D.Lvo 311/2006 e s.m.i., in riferimento alle prestazioni energetiche.

RISPOSTA AL QUESITO 17)

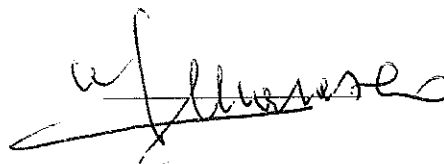
La stima è stata eseguita applicando prezzi correnti di mercato.

Considerato che l'immobile pignorato risulta intercluso con evidenti ripercussioni negative sull'appetibilità commerciale e che il mercato immobiliare tutt'ora non mostra segni di evidente ripresa, si ritiene improbabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

Quanto sopra in ossequio all'incarico ricevuto.

Chieti, li 15/12/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. ugo marasco



Allegati:

- All. A) Verbali di sopralluogo e comunicazioni alle parti;
- All. B) Planimetria catastale con individuazione della porzione pignorata e non;
- All. C) Progetto "DIA 2^ Variante in C.O." (copia Stralcio);
- All. D) Permesso di Agibilità del 24/08/2011 - Comune di Miglianico;
- All. E) Schede planimetriche catastali attuali (foglio n. 9 particella n. 4659, subalterni n. 2, n.3 e n. 4 e elaborato planimetrico);
- All. F1 – F2) Rilievo planimetrico stato di fatto del fabbricato (Piano Terra e Primo);
- All. G) Planimetrie (n.4) per il perfezionamento della denuncia di accatastamento;
- All. H1- H2- H3) Valutazione OMI - 1° Semestre 2017: Comune di Miglianico;
- All. I) Documentazione fotografica (n. 33 foto);
- All. L) Contratto di comodato (Abitazione) – Interrogazioni varie per affitti rilasciati da Agenzia Entrate - Chieti;
- All. M) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All. N) Attestato Qualificazione Energetica (Abitazione);
- All. O) Progetto Architettonico – Variante in corso d'opera – PdC 02/2009 Sezioni e Prospetti -

