

TORBINO CINZIA
VIA DEI FRENTANI, 1
66026 - ORTONA (CH)

Telefono: 3479270545
e-mail: cinziatorbino@virgilio.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA - PRECISAZIONI -

Tribunale Ordinario di CHIETI

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n. 100/2022

Promotore:

Debitori:

Giudice: Dott. TURCO Francesco

Custode: Dott.ssa DI MENNO DI BUCCHIANICO Iole

Ortona, 13 Giugno 2024

Geometra Cinzia TORBINO

La sottoscritta Cinzia Torbino, in qualità di tecnico stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, in considerazione dell'ordinanza del G.E. del 26/01/2024 e della richiesta di chiarimenti da parte del Delegato alla vendita, Dott.ssa Iole Di Menno Di Bucchianico, a completamento della relazione di stima del 13/11/2023 e dell'integrazione del 25/01/2024, già agli atti del fascicolo, ai fini della corretta informazione dell'offerente, precisa che:

LOTTO UNICO

Il lotto unico della relazione di stima risulta costituito da due unità immobiliari e precisamente:

IMMOBILE 1: Fabbricato in piena proprietà ubicato in zona periferica del Comune di Villamagna (CH) in Via Val di Foro n. 64, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Fg.9 part.lla 4456 sub. 2, cat. D/10, consistenza mq 1.860,00 rendita € 6.762,50. Tale immobile è dislocato su due livelli: il piano terra composto da punto vendita, sala degustazione, n.2 cantine, cucina, n.3 disimpegni, spogliatoio, n.3 servizi di cui n.2 provvisti di anti-w.c., sala assaggi, bagno, ufficio, deposito merce, n.4 ripostigli/stallette, tettoia, locale destinato alla pesa ed un piccolo forno esterno; il piano terra rialzato composto da n.2 tettoie, locale imbottigliamento e centrale termica, il tutto confinante con Strada Statale n.263 (Val di Foro-Bocca di Valle) a sud-est, strada comunale a sud-ovest, proprietà terzi a nord-est, proprietà terzi a nord-ovest. Il predetto fabbricato consta di n.3 accessi carrabili ubicati su livelli di quote differenti lungo la strada comunale, che permettono il primo l'ingresso su un'area di proprietà dove sono posti sulla sinistra il punto vendita e sulla destra il deposito merce con i vari accessori, il secondo ingresso su un'area di proprietà dove sono posti il locale imbottigliamento ed il piazzale per lo scarico e deposito uve, quest'ultimo coperto in parte da una tettoia ed il terzo ingresso su un altro piazzale di proprietà per ricovero mezzi agricoli coperto anch'esso in parte con una tettoia.

IMMOBILE 2: Abitazione in piena proprietà ubicata nel Comune di Villamagna (CH) in Via Val di Foro n.65-66, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al Fg.9 part.lla 4456 sub. 3, cat. A/2, classe 1[^], rendita € 681,72. L'appartamento è dislocato su tre livelli, compreso il sottotetto di cui il piano terra composto da ingresso con gradinata, soggiorno e cucina; il piano primo composto da n.2 camere di cui una con annesso bagno ed una gradinata, con annesso balcone al pianerottolo, da cui si accede ad un'ulteriore rampa di scale che porta agli altri locali dell'appartamento quali cucina, soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni, ripostiglio, n.2 disimpegni, balcone, terrazzo piccolo e terrazzo grande di collegamento con il prospiciente locale imbottigliamento ed in ultimo il piano secondo sottotetto, da cui si accede dalla gradinata principale, composto da n.3 vani soffitta, n.6 locali ripostigli di cui n.2 esterni, lavatoio e balcone per una superficie commerciale complessiva pari a mq 357,05, il tutto confinante con proprietà terzi a sud-est, strada comunale a sud-ovest, proprietà terzi a nord-est, proprietà stessa Ditta a nord-ovest. L'ingresso carrabile, dalla strada comunale, permette l'accesso al piano terra, mentre l'ingresso pedonale attraverso alcuni gradini che portano al terrazzo, permettendo l'accesso al piano primo, così come dalla gradinata interna presente al piano terra permette di raggiungere il piano primo ed il secondo piano sottotetto.

PREZZO BASE D'ASTA: € 709.000,00.

PRECISAZIONI PER AVVISO DI VENDITA AI FINI DELLA CORRETTA INFORMAZIONE DELL'OFFERENTE:

Si evidenzia che:

- gli immobili allo stato dei luoghi non risultano conformi, né alla normativa edilizia né a quella sismica e, nel caso di specie, non è applicabile il deposito tardivo ex art 65 del DPR n. 380/2001, essendo lo stato di fatto in parte difforme dai titoli abilitativi urbanistici rilasciati e privo di

autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile. Gli abusi, pertanto, che riguardano unicamente gli ampliamenti del manufatto preesistente, dovranno ottenere la previa acquisizione dell'autorizzazione del Genio Civile e poi la concessione in Comune;

- i corpi di fabbrica identificati come tettoie e ripostigli adiacenti e retrostanti il locale di deposito dovranno essere demoliti in quanto non sanabili;
- per gli impianti non risultano depositati i certificati di regolare esecuzione e/o di conformità e, pertanto, potrebbero non risultare conformi;
- nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto dei costi di adeguamento sismico, degli oneri urbanistici, catastali e tecnici necessari per l'ottenimento della conformità urbanistica dello stato attuale degli immobili, qualora sia possibile sanarlo;
- gli accessi dalla strada comunale dei due immobili ricadono in parte su proprietà di terzi e in ordine al passaggio non risulta accertata la servitù; pertanto, per l'esercizio della stessa potrebbe essere necessario instaurare un contenzioso per il suo accertamento;
- parte dei piazzali e parte dell'area verde circostante gli immobili non sono oggetto di espropriazione, ricadendo in particelle non pignorate.

Ortona, 13/06/2024

IL C.T.U.

Geom. Cinzia Torbino

