ArchitettonicA

STUDIO DI ARCHITETTURA

TRIBUNALE DI CHIETI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/2021 R.G.C.

PROMOSSO DA

[redacted]

CONTRO

[redacted] CAP

66036 - ORSOGNA (CH)

ASTAlegale.net

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

Dott. Arch. Bambino Nino Carinci

23 Marzo 2022

SERVIZIO DI PROGETTAZIONE*RECUPERO*TERRITORIO & CONSULENZE. Arch. Bambino Nino Carinci
Via Verso Tollo, n°109 – C.a.p. 66010, Canosa Sannita (CH) – Mobile Ufficio 368.7863313
P.I. 01973670696 – C.F. CRNBBN69R17D137Z
E-Mail. ninocarinci@virgilio.it

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 09/2021 R.G.C.

RICORRENTE: [redacted] *stituita in Italia ai sensi dell'art. 3 della Legge 130 del 30/04/1999, con sede legale in* [redacted] *Difesi dall'Avv. Maurizio Mililli (MLLMRZ72B18G141X) con studio in Ortona (Ch) P.zza Porta Caldari n. 26.*

DEBITRICE: [redacted] *Domiciliato C/O la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Chieti*

PREMESSA

Con provvedimento di nomina dell'ill.mo Giudice Dott. Enrico Colagreco, il sottoscritto Dott. Arch. Bambino Nino Carinci nato a Crecchio il 17 ottobre 1969, con studio tecnico a Canosa Sannita, in via Verso Tollo n° 109, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n° 671 oltre che all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti al n° 78, veniva nominato in data 30.06.2021 - Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare Nr. 37/2021 - promossa dalla [redacted] on sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, nei confronti dei beni di proprietà d[redacted] Orsogna (CH).

Con riferimento all'incarico, nell'udienza del giorno 30.06.2021, dopo aver prestato giuramento davanti all'ill.mo Signor Giudice Dott. Enrico Colagreco, allo scrivente veniva incaricato di provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai quesiti di seguito riportati:

1) Prima di ogni attività 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 corrispondenza con i dati

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 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;

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. 2 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 e 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 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;

13) 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;

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 avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

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

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

17) Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.

OPERAZIONI PRELIMINARI ED ACCERTAMENTI ESEGUITI

Prima di dare avvio alle operazioni di sopralluogo, il sottoscritto si è preliminarmente documentato presso le sedi delle autorità competenti, quali: l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata (SUE) del Comune di Orsogna, per identificare e meglio comprendere dove fossero ubicati, come fossero composti e a quale categoria appartenessero i beni immobiliari da periziare.

Al fine di salvaguardare il dovuto contraddittorio nella fase di sopralluogo, sono state preventivamente invitate le parti ed i loro rappresentanti legali ad assistere alle operazioni condotte in loco che sarebbero dovute iniziare alle ore 16,30 del 28.12.2021. Così come comunicato a mezzo Posta Elettronica Certificata al rappresentante del ricorrente Avv. Mililli, PEC: avvmauriziomililli@pec.ordineavvocatichieti.it, ed al proprietario dell'immobile Sign. [redacted] che pur avendo eletto domicilio presso la cancelleria del tribunale medesimo PEC: civile.tribunale.chieti@giustiziacert.it, fù avvisato anche con comunicazione diretta, nonché tramite invito all'indirizzo di posta personale.

Pertanto alla data e all'ora fissata furono avviate le apposite operazioni di sopralluogo finalizzate all'esame ed al rilievo dello stato dei luoghi, per lo più inerenti gli immobili occupati dall'attività di vendita [redacted] perazioni che vista la complessità degli immobili ha richiesero diversi giorni.

In fase di sopralluogo e rilievo, fui costantemente accompagnato dal titolare dell'attività, nonchè proprietario degli stessi.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha richiesto allo stesso tutti i chiarimenti necessari nonché delucidazioni in merito alla funzionalità dei servizi dell'immobile di cui dispone come locale commerciale, eventuali contratti in essere e eventuali spese condominiali.

Il sottoscritto, a questo punto, dopo aver effettuando un accurata ispezione e rilievo degli ambienti che costituiscono gli immobili oggetto del contendere, e a studio aver effettuato la restituzione del disegno delle planimetrie in base alle informazioni assunte nelle varie fasi di sopralluogo, vista anche l'ampia documentazione fotografica acquisita, dopo aver effettuato i relativi riscontri con gli atti urbanistici e catastali come richiesto nei quesiti, ritiene di essere sufficientemente documentato per potersi esprimere in merito all'incarico ricevuto.

RISPOSTA AI QUESITI

Dopo aver terminato le operazioni peritali, acquisita tutta la documentazione necessaria, nonché reperite tutte le informazioni di mercato, ha effettuato le valutazioni che seguono sulla base di considerazioni tecniche professionali supportate anche dalla propria esperienza. Quindi al fine dell'espletamento dell'incarico di C.T.U. ricevuto dal giudice Dott. Enrico Colagreco, in riferimento alla esecuzione immobiliare N° 37/2021, il sottoscritto Dott. Arch. Bambino Nino Carinci risponde ai quesiti posti come segue:

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito 1) - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la presa visione del fascicolo di causa nonché dei singoli documenti trasmessi, ma solo dopo aver condotto opportune ricerche e effettuato un'attenta disamina del bene in possesso dell'esecutato, il sottoscritto ha potuto constatare l'esattezza e la completezza di tali documenti, formalizzati per mezzo di certificati notarili ai sensi del 2° Comma dell'art. 567 del c.p.c., che sono:

1) Relazione Notarile;
2) Atto di Pignoramento;
3) Visure Catastali.

Quesito 2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Viene identificata e descritta qui di seguito la proprietà pignorata, suddivisa in base alla autonomia funzionale, nonché in base a possibili formazioni di lotti commercialmente validi da porre in vendita:

LOTTO 1 – Appartamento ad uso studio professionale in Via Adriatico - Vico I, n.13 - foglio 25 - particella 260 - Sub 6;

UNITA' RESIDENZIALE AD USO STUDIO PROFESSIONALE collocato al piano primo di una palazzina di quattro piani più sottotetto di un fabbricato contiguo a schiera sito in Orsogna (CH), in Via Adriatico - Vico I n. 13, individuato in Catasto Edilizio Urbano al: Foglio n.25 (venticinque) - particella n.260 (duecentosessanta) - sub n.6 (sei).

LOTTO 2 – Locale Commerciale ad uso negozio di abbigliamento in Piazza Mazzini, n.32 - foglio 25 - particella 260 - Sub 5;

UNITA' COMMERCIALE AD USO NEGOZIO, collocato al piano terreno di una palazzina di quattro piani più sottotetto di un fabbricato contiguo a schiera sito in Orsogna (CH), in Piazza Mazzini n.32, individuato in Catasto Edilizio Urbano al: Foglio n.25 (venticinque) - Particella n.260 (duecentosessanta) - sub n.5 (cinque).

FORMAZIONE DEI FUTURI LOTTI

LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE AD USO NEGOZIO in Via Adriatico-Vico I, n°13

UNITA' EDILIZIA AD USO COMMERCIALE, NEGOZIO, COLLOCATO AL PIANO PRIMO – Via Adriatico - Vico I n°13 - foglio 25 del Comune Orsogna (CH) - particella 260 - sub 6 – Categoria C.1 – Classe **da definire**[1] – Cons; **da definire**[1] – Rendita **da definire**[1]

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE AD USO NEGOZIO in Piazza Mazzini, n°32

UNITA' EDILIZIA AD USO COMMERCIALE, NEGOZIO, COLLOCATO AL PIANO TERRA, ED AMMEZZATO - Piazza Mazzini n°32 - foglio 25 del Comune di Orsogna (CH) - particella 260 - sub 5 – Categoria C.1 – Classe **da definire**[1] – Cons; **da definire**[1] – Rendita **da definire**[1]

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

da definire[1] = da definire tramite variazione dell'attuale accatastamento

Identificazione del corpo di fabbrica

Fabbricato facente parte di un edificato urbano continuo a schiera di tipo residenziale, si sviluppa da cielo a terra su 5 livelli complessivi di cui solo quello terreno e il primo di proprietà dell'Esecutato. Quello inferiore destinato a negozio di abbigliamento, accessibile dall'ingresso principale collocato su Piazza Mazzini e collegato internamente al piano superiore destinato in parte anch'esso a negozio, da una scala interna che traguarda un piano ammezzato sul retro ed il sottostante magazzino. Quello superiore, in parte già destinato alla medesima attività commerciale, ***avrebbe dovuto*** ospitare un appartamento uso ufficio, costituito da un ampio ambiente di ingresso, laboratorio, che si estende sul lato oltre a un vano ufficio ed ai servizi igienici collocati sul retro. L'accessibilità degli immobili superiori a quello terraneo è garantita da una scala di ingresso comune a due rampe sovrapposte collocata sul retro, dipartente dall'androne a piano terra che disimpegna anche l'ingresso ad un piccolo locale caldaia. Il fronte dello stabile è prospicente Piazza Mazzini dal civico 32 al civico 34, il retro affaccia sul Vico I di Via Adriatica al civico 13. Ad ovest confina con la proprietà [redacted]icio è collocato in un area urbana centrale, soleggiata e leggermente pendente verso il retro, tanto da permettere di realizzare internamente piani sfalsati. Sfruttando appunto la maggiore altezza del piano del terreno sul retro, qui si è realizzato un doppio livello con l'inserimento di un semipiano mezzano che suddivide l'ampio ambito spaziale in due livelli, entrambi con altezze più contenute. Entrambi gli immobili sono serviti da tutti i servizi a rete utili e necessari per il loro pieno utilizzo, come luce, acqua, gas, metano e fogna. L'area è ricompresa all'interno del nucleo urbano di Orsogna (CH), nota località dell'entroterra Chietino, in zona turisticamente poco appetibile, ma a breve distanza sia dalle spiagge attrezzate dell'Adriatico che dagli impianti sciistici della Maiella. La caratteristica principale degli immobili è la loro collocazione all'interno dell'ambito urbano, centrale, da qui scaturisce la versatilità di utilizzo, soprattutto del piano terreno, con decisa e netta vocazione commerciale, vista anche la maggiore altezza del locale. Stessa cosa per l'immobile al piano primo, che oltre alla finalità commerciale potrebbe anche essere utilizzato come studio (lo è già), nonche per fini residenziali. L'edificio è stato ricostruito e completamente ristrutturato negli anni '80, infatti questo fa parte di quell'edificato ottocentesco collocato fuori le mura medioevali, lungo la direttrice principale del paese che la lambiva e qui formava la piazza del mercato, servizio svolto ancora oggi. Purtroppo durante il secodo conflitto mondiale la cittadina fù interessata da ingenti bombardamenti e combattimenti che comportarono la distruzione di quasi tutto l'edificato, e che in qualche modo interessò anche questo. Il fabbricato non presenta caratteristiche storiche o artistiche prevalenti o degne di salvaguardia. Ristrutturato di recente, fa parte della cortina perimetrale della Piazza Mazzini, luogo di incontro sociale, politico e commerciale del paese, nel quale detta attività commerciale ne costituisce un riferimento storico preciso, soprattutto nell'era moderna, essendo sempre stata un affermata attività a conduzione famigliare.

L'intero palazzo, che all'origine avrebbe potuto costituire un'unica estesa unità, è oggi suddivisa in più unità funzionali, di diversa proprietà; divisione avvenuta dall'avvicendarsi nel tempo dei vari proprietari. La parte più importante e economicamente più interessante è proprio quella oggetto di stima, che di per se stessa **è oggi strutturata in un unica singola unità funzionale estesa per l'intero Piano Terra (Sub 5) e quella al Piano Primo (sub 6), l'uno sovrapposto all'altro quindi della medesima estensione, e comprendente il**

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

retrobottega situato al piano ammezzato, ed il sottostante magazzino. Tutte le superfici interne sono utilizzate ed occupate prevalentemente da scaffalature necessarie per l'attività commerciale, quindi adibite esclusivamente all'esposizione di capi di abbigliamento di vario genere posti in vendita. Escludendo i servizi igienici ed un laboratorio collocati entrambi al Piano Primo, le restanti aree non sono suddivise da alcuna tramezzatura fissa, ma costituiscono unici ambiti aperti dotati di vetrine, occupati da soli arredi mobili di scopo, eseguiti per lo più su misura. Attualmente i vari livelli sono posti in connessione internamente tramite una scala costituita da due rampe distinte, la prima collega il Piano Terra con l'ammezzato, l'altra a questa parallela, collega l'ammezzato al Piano Primo. Un ulteriore dislivello (tre gradini) collega il Piano Terra al più basso livello del magazzino.

Le parti comuni a tutte le unità cui è suddiviso il fabbricato, tranne quello al Piano Terra, sono costituite dall'androne di ingresso posto sul retro ed il relativo vano scala interno che garantiscono l'accesso ed il collegamento verticale a tutti i piani compreso il Primo, nonché disimpegnano l'accesso ad un piccolo locale caldaia, questo di proprietà comune.

Il fabbricato in esame è strutturalmente costituito da muri di spina in mattoni di spessore variabile, integrata con pilastri e travi in c.a. interni. L'accesso comune agli immobili superiori è collocato sul retro, quello del locale commerciale al Piano Terra, sul fronte della piazza e fà parte della cortina edificata del fronte, questa cinge l'intero isolato costituito da una muratura con altezze che vanno dai 13,00m ai 15,00m su tutti i lati.

Tutti gli immobili cui è costituito il fabbricato sono simili fra loro nella tipologia costruttiva, infatti i vari ambienti sono coperti con solai in laterizio di pregevole fattura posti a differenti quote, con travi in cemento estradossate dovute alla recente ristrutturazione/riedificazione che ha sostituito tipologicamente quelli originali. Le poche compartimentazioni interne sono in cartongesso da 10cm di spessore e rifinito internamente con tinteggio su pareti e soffitti parimenti agli altri locali. I pavimenti al Piano Terreno sono in gres porcellanato, ad esclusione delle scale in legno con struttura portante in acciaio e del bagno in cui sia il pavimento che il rivestimento sono in ceramica. Tutti i locali sono tinteggiati con colore bianco.

Le aperture sono dotate di infissi, tutti in buono stato, quelli interni in legno tamburato, quelle esterne in profilo di alluminio a doppio vetro, le vetrine in legno. La parete esterna sul fronte della palazzina è state oggetto di una manutenzione non recente anche se si presenta rifinita e pitturata. La parete esterna sul retro invece, è tutt'ora oggetto di ristrutturazione totale senza modifiche delle aperture. Le rifiniture esterne sono integre e solidali, rari gli ammaloramenti e i distacchi dalla parete. I balconi sul fronte e sul retro, di piccole dimensioni, sono in cemento armato, superiormente pavimentate con mattonelle e dotate di ringhiere in ferro lievemente arrugginite. Le parti comuni sono pavimentate in mattonelle di gres porcellanato, mentre le scale sono rivestite in marmo.

L'intero palazzo è stata ristrutturato nel 1977/78, come riportato anche nei disegni allegati alla Licenza Edilizia nr. 33/4 del 14.06.1976 e successiva Variante nr.110/10 del 14.12.1976, e recentemente poi variato con Concessione Edilizia nr. 79 dell' 11.07.2000 che ne definirebbe urbanisticamente l'attuale stato di fatto.

I locali interni sono in ottimo stato di manutenzione, puliti ed utilizzati, e non sono visibili tracce di umidità di risalita, muffe, distacchi di intonaco e ammaloramento generale dei muri e dei solai, come pure pare il tetto.

Descrizione degli ambienti comuni - Il lotto su cui è stata edificata la palazzina era in origine di complessivi 190 mq. Costituito dalla sola particella n. 260 del fg. 25 oggi Ente Urbano. Questo corrisponde alla fascia di terreno di piccola larghezza, pari al distacco fra i fabbricati

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

laterali, che si estende a cavallo delle strade urbane confinanti che ne individuano il perimetro. Attualmente l'area è completamente occupata dalla palazzina in cui sono locate le proprietà esecutate, la quale ha accesso sia sul retro per tutti gli immobili superiori al Piano Terreno, sia sul fronte ad esclusivo godimento del Piano Terreno.

L'ingresso comune al Piano Terra immette in un androne di transito di 12,30mq che occupa gran parte dell'area condominiale al piano, su questo è collocata la scala, in parte comune, che serve le unità immobiliari superiori a quello terreno, nonché la centrale termica di 5,70mq. La scala si raccorda ai piani abitabili attraverso rampe e ballatoi interni, nello specifico, ci interessa perchè dà accesso all'immobile collocato al Piano Primo.

L'androne di ingresso è pavimentato in mattonelle di gres porcellanato, mentre le scale sono rivestite in marmo.

Dal punto di vista impiantistico è dotato del minimo necessario, cioè del solo impianto elettrico di illuminazione interna. L'impianto ovviamente funzionante, non obsoleto ma non certificato ne certificabile.

Descrizione dell'attuale immobile di proprietà esclusiva

LOTTO 1 – APPARTAMENTO AD USO STUDIO in Via Adriatico - Vico I, n°13

Accessibile sia dall'ingresso condominiale sul retro, nonché da scala interna passante dal il piano inferiore, da questo si accede in un ambiente aperto adibito ad attività commerciale per l'intero in seguito a fusione della preesistente unità residenziale con il restante ambito già adibito a commercio, un ambiente molto esteso di 155,30mq, connesso con altri ambienti di servizio tramite piccolo disimpegno di 3,00mq, quali un locale laboratorio di 14,40mq ed un servizio igienico di 1,00mq, misure nette pari alla superficie calpestabile. Il tutto in un ambito di altezza di 2,90m. Nell'ambiente principale si trovano le uscite esterne dei balconi praticabili, sia sul fronte di 10,70mq, che sul retro di 8,00mq.

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di 175,00mq lordi in un ambito di altezza utile interna di 2,90m. Una superficie destinata a balconi (balcone sul fronte e sul retro) di 18,70mq, nonché gode di una superficie utile al piano di proprietà comune estesa per: 17,30mq coperta e scala, e 9,00mq della centrale termica.

L'immobile si presenta integro sotto l'aspetto strutturale e distributivo dato dalla funzione, con finiture convenzionali degli ambienti sopra descritti. Non sono presenti tracce di muffa e ammaloramenti nei paramenti interni a vista.

Il servizio igienico esistente è rivestito e pavimentato con materiali identici al resto dell'immobile. La pavimentazione di tutti i locali è in parquet prefinito color rovere naturale, questo a meno della zona disimpegno in gres porcellanato, ma tutti ugualmente integri e saldi al supporto. Gli accessori, i sanitari e le rubinetterie utilizzate sono di media qualità ed è presente solamente il wc ed il lavandino.

Immobile non è munito di impianto di riscaldamento, solo di raffrescamento, quindi benchè titolare della quota comune, non è collegato alla caldaia a gas che serve gli altri piani che è alloggiata nel vano comune al piano terra. L'impianto elettrico esistente è efficiente ed è datato di certificazione a regola d'arte, comprovata dall'attestata agibilità. E' in regola con gli attuali standard edilizi; convenzionali i restanti impianti, acqua e scarico fognante. Gli infissi, sono ancora quelli originari in alluminio, entrambi databili all'epoca della prima ristrutturazione.

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE AD USO NEGOZIO in Piazza Mazzini, n°32

L'ingresso è collocato al centro del prospetto a Piano Terra, fra le vetrine espositive laterali prospicenti P.zza Mazzini. Da qui si accede all'unità comerciale vera e propria collocata su vari livelli, questa è distribuita internamente come segue: l'ingresso avviene su un ambiente unico collocato sul fronte, di 109,25mq in un ambito di 4,00m di altezza, che a sua volta è collegato con altri ambienti sul retro, quali un magazzino ed un retrobottega su piano mezzanino, rispettivamente collocati più in basso e più in alto del piano terreno, mediante un solaio leggero con struttura in acciaio, tanto da ricavare due ambienti sovrapposti, quello inferiore di 34,50mq di estensione, in un ambito di altezza di 2.05mq, quello superiore di 40,60mq di estensione, in un ambito di altezza di 1,90mq, ciascuno accessibile tramite propria rampa di scale, misure nette queste pari alla superficie calpestabile. L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di 123,44mq lordi in un ambito di altezze utili interna di 4,00m di altezza. Una superficie accessoria diretta (magazzino e retrobottega) di 92,26mq, nonché gode di una superficie utile al piano di proprietà comune estesa per 9,50mq del solo androne e 9,06mq quale centrale termica.

L'immobile si presenta integro sotto l'aspetto strutturale e distributivo dato dalla funzione, con finiture convenzionali degli ambienti sopra descritti. Non sono presenti tracce di muffa e ammaloramenti nei paramenti interni a vista, tenuto conto che tutte le pareti del locale a pianoterra, il retronegozio ed il magazzino al piano terreno sono coperte con le scaffalature in legno del negozio.

Il locale principale ed il magazzino sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato colore chiaro uniforme, mentre la zona mezzanino in parquet prefinito color rovere naturale. Pavimentazioni tutte ugualmente integre e salde al supporto.

Immobile è riscaldato per mezzo dell'unica caldaia a gas esistente, alloggiata nella centrale termica comune, che serve regolarmente sia questo che uno degli altri immobili posti al piano superiore, alimentando un esistente impianto di riscaldamento a ventilconvettori con tubi in rame sottotraccia. Impianto elettrico esistente ed efficiente seppur datato e non più in regola con gli attuali standard edilizi. Le vetrine, coeve, sono ancora quelle originarie in legno massello, derivanti dall'ultimo intervento di ristrutturazione.

Confinanti

Il palazzo, costituente la parte centrale della cortina edificata della piazza, è di tipo a schiera, su inque livelli da cielo e terra, delimitata sul fronte e sul retro dalla viabilità comunale, identifica e costituisce l'intero lotto edificato su cui insiste. Il fronte posto a Sud, costituisce parte della quinta di Piazza Mazzini, mentre sul retro il fabbricato termina a confine con la via pubblica denominata Vico I° di Via Adriatico. Il terzo ed il quarto lato sono posti in aderenza del continuo edificato di altri edifici privati, a Est confina con la proprietà di [redacted].

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano però solo parte dell'intero palazzo, e costituiscono quelli presenti nei soli primi due piani del complesso immobiliare, rispettivamente identificati come: LOTTO 1 - Un immobile residenziale ad uso ufficio posto sul lato Ovest del Piano Primo, che gode dell'uso degli spazi condominiali comuni collocati a Piano Terra sul retro (androne, scale e centrale termica); LOTTO 2 - Un immobile ad uso commerciale situato sull'intero Piano Terreno ed in parte al Piano Primo lato Est che comprende anche il piano rialzato retrostante, ed il sottostante piano magazzino e dell'uso degli spazi condominiali comuni collocati a Piano Terra sul retro (androne e centrale termica);

Dette unità immobiliari esecutate confinano con:

LOTTO 1 - su due lati affacciano sulla viabilità pubblica, sul fronte c'è Piazza Mazzini, sul

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

retro c'è la strada denominata Vico I° di Via Adriatico, nonchè sul lato Est ed inferiormente con la restante proprietà dell'esecutato identificate dal sub n°5 della particella catastale n°260, a Ovest infine con la proprietà di [redacted] identificati ai sub n°1 e 5 della particella catastale n°259. Mentre superiormente confinano con il sub n°3 della medesima particella catastale n°260, di proprietà [redacted]

LOTTO 2 - su due lati con la viabilità pubblica, sul fronte con Piazza Mazzini, sul retro con strada denominata Vico I° di Via Adriatico, nonchè sul lato Est con la proprietà [redacted] entificate dal sub n°1 della particella catastale n°261, a Ovest infine con la proprietà [redacted] identificati ai sub n°1 e 5 della particella catastale n°259 al Piano Terra, e al Piano Primo con la restante proprietà dell'esecutato identificate dal sub n°6 della particella catastale n°260. Mentre superiormente confinano con il sub n°3 della medesima particella catastale n°260, di proprietà d[redacted].

Atto di provenienza e trascrizioni

Gli immobili in esame, catastalmente individuati con il Sub n°5 e 6 della particella nr. 260 del foglio di mappa nr.25, scaturiscono dal frazionamento catastale dell'originario Sub n°2, gli stessi sono stati oggetto di atto pubblico di donazione da parte del signor [redacted] entrambi residenti in Orsogna (CH) Cap 66010, i quali ne entrarono in possesso tramite regolare atto di donazione stipulato in Ortona (CH) il 20/02/2004, dal Notaio Borrelli Loredana Rep. n° 20718, Donazione Accettata, Trascrizione Reg.G. n°4502. - Reg.P. n°3334; atto registrato presso l'Ufficio del Registro di Chieti (CH), Presentazione nr. 56, del 18/03/2004.
I quali furono poi oggetto di successivo atto di Accettazione Tacita di Eredità **(50% Subalterni n°5 e n°6)** in mor[redacted]enuta il 31.07.2019 a favore d[redacted] per accettazione testamentaria da parte del Tribunale di Chieti, Rep. 2398, del 15.12.2021.

Corrispondenza all'atto di pignoramento

Gli immobili individuati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente a ciò che la situazione ipotecaria all'oggi descrive. Cioè i beni catastalmente individuati al fg.25 particella n° 260 Sub n°5 e 6 sono beni personali regolarmente intestati per il 50% all'esecutato in qualità di originario proprietario, nonchè per il 50%, in qualità di erede del premorto fratello per accettazione tacita dell'eredità con atto giudiziario del Tribunale di Ortona.
Allo stato attuale manca la presentazione della dichiarazione di successione [redacted] ***e interesserebbe la totalità dei suddetti beni.***

Quesito 3) - REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In seguito a istanza avanzata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Orsogna (CH) per accertare lo stato civile del Sig[redacted]e da voi richiesto, ho appurato che l'esecutato risulta sposato in regime di **separazione legale dei beni** con la sig.[redacted]

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted] in data precedente all'acquizione dell'immobile in oggetto che in ogni caso deriva dal compendio ereditario personale e non riguarderebbero comunque i diritti del coniuge.

Quesito 4) - VICENDE GIURIDICHE DEGLI IMMOBILI

Si ricostruiscono qui di seguito le vicende giuridiche degli immobili nell'ultimo ventennio: gli immobili fanno parte di un fabbricato facente parte del primo nucleo abitato della zona, la data della costruzione non è certa in quanto gli sconvolgimenti dell'ultimo conflitto mondiale hanno disperso i documenti dell'archivio comunale. Tuttavia è certo che alla data del Secondo Conflitto Mondiale il caseggiato che costeggia la piazza esisteva già. Come certo è che alla fine del conflitto mondiale ne risultò completamente danneggiata e suscettibile di ricostruzione come il 90% degli immobili del paese.

Tuttavia le vicende storiche del palazzo furono tante e complesse, queste dovute principalmente alla edificazione, ricostruzione ed al successivo frazionamento della proprietà del corpo edilizio originario. A ciò si aggiungano le gravi mancanze documentali e l'avvicendarsi della storia. Quindi per fare chiarezza, ripercorreremo la genesi catastale del bene in oggetto, quindi ne enunceremo le vicende urbanistiche collegate e i passaggi giuridici che lo hanno interessato nell'ultimo ventennio, al fine di una chiara ricostruzione temporale degli atti di riferimento.

Ricostruzione catastale

1987: l'immobile identificato al Foglio di mappa n°25, Particella n°260, Subalterno n° **2** con diritto alla parte comune di cui al Subalterno n° **1** risulta di proprietà del sig[redacted];

2000: in seguito a sopraelevazione e frazionamento catastale per diversa disposizione degli spazi interni fra negozio e studio professionale, pratica n°209652 del 27/09/2000, in atti dalla stessa data, il Subalterno n° **2** viene soppresso per la formazione dei Subalterni n° **5** e **6**;

2004: In seguito a Donazione accettata, la proprietà dei Subalterni n° **5 e 6** passa ai fratelli [redacted]

Ricostruzione Ipotecaria

1957/58: Il sig[redacted]rietario dell'immobile in Orsogna alla Part **n°260** del Foglio **n°25** chiede ed ottiene la Licenza Edilizia del 12.04.57 per la ricostruzione di un edificio di 4 piani oltre sottotetto distrutto nel corso della II Guerra Mondiale, il cui piano terreno è adibito a negozio e reativo deposito;

1976: Il sig[redacted]rietario dell'immobile in Orsogna alla Part **n°260** del Foglio **n°25** con progetto a firma del Geom. Tortaro Ruggero di Pescara chiede ed ottiene dal Comune di Orsogna la Licenza Edilizia n°33/4 del 14.06.76 per la "Costruzione in sopraelevazione di un fabbricato urbano per civile abitazione";

1976: Il sig[redacted] proprietario dell'immobile in Orsogna alla Part **n°260** del Foglio **n°25** con prot. 6645 del 22/11/1976, con progetto a firma del medesimo progettista, richiede ed ottiene dal Comune di Orsogna la Licenza Edilizia n°110/10 del 14.12.76 per

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

lavori di ”Variante in corso d’opera delle opere di cui alla L.E. n°33/4” in cui oltre al Piano Terreno, anche quello al Piano Primo viene allestito e destinato a negozio e non più a residenza;
1987: l’immobile identificato al Foglio di mappa n°25, Particella n°260, Subalterno n° **2** con diritto alla parte comune di cui al Subalterno n° **1** risulta di proprietà del sign[redacted]

2000: Il sig[redacted]prietario dell’immobile in Orsogna alla Part **n°260** del Foglio **n°25** con prot. 6645 del 22/11/1976 con progetto a firma dell’Arch. Paola Silvia Ferrero richiede ed ottiene dal Comune di Orsogna il Permesso di Costruire n°79/2000 del 11.07.2000 per lavori di ”Cambio di destinazione d’uso al primo piano di un fabbricato - da negozio a studio professionale” in cui parte del Piano Primo subisce una variazione di destinazione d’uso da negozio a studio professionale, mediante opere di ripartizione interna e impiantistica elettrica, dotata di accesso indipendente tramite vano scala condominiale;

2004: in seguito a atto stipulato in Ortona (CH) il 20/02/2004, dal Notaio Borrelli Loredana Rep. n° 20718, donazione accettata, Trascrizione Reg.G. n°4502. - Reg.P. n°3334; atto registrato presso l’Ufficio del Registro di Chieti (CH), Presentazione nr. 56, del 18/03/2004 il Sig [redacted]

Dal 2000 al 201[redacted]segue una serie di operazioni finanziarie, sottoscrivendo diversi mutui ipotecari con la Banca delle Marche S.p.a sede di Ancona. Mutui che prevedono l’iscrizione di ipoteca volontaria su codesti immobili di proprietà personale dei titolari. Con il passare del tempo, alcuni sono stati ottemperati, altri rimodulati fino ad addivenire all’attuale situazione di insolvenza.

2000: Sottoscrizione di Mutuo Ipotecario con la Banca Delle Marche S.p.a sede di Ancona con iscrizione di ipoteca volontaria sugli immobili personali di proprietà dei titol[redacted] dei [redacted]tto Notaio Borrelli Loredana, Iscrizione del 29/04/2004, R.P. n°1100, R.G. n°7019, Rep. 21091 del 28.04.2004 – Atto a cui ha fatto seguito la annotazione per Modifica del Piano di Ammortamento del 18.11.2011, Notaio Di Pierdomenico Giovanni, R.P. n°2606, R.G. n°20026, Rep. 32206/12652 del 04.10.2011 – Atto per un capitale originario di 200.000,00€, con interesse annuo del 3,778%, per un totale di 400.000,00€;

2008: Sottoscrizione di Mutuo Ipotecario con la Banca Delle Marche S.p.a sede di Ancona con iscrizione di ipoteca volontaria sugli immobili personali di proprietà dei titola[redacted] Atto Notaio Borrelli Loredana, Iscrizione del 15/10/2008, R.P. n°3782, R.G. n°22059, Rep. 26792/9369 del 14.10.2008 – Atto a cui ha fatto seguito la annotazione per Modifica del Piano di Ammortamento del 18.11.2011, Notaio Di Pierdomenico Giovanni, R.P. n°2607, R.G. n°20027, Rep. 32207/12653 del 04.10.2011 – Atto per un capitale originario di 80.000,00€, con interesse annuo del 6,953%, per un totale di 160.000,00€;

2011: Sottoscrizione di Mutuo Ipotecario con la Banca Delle Marche S.p.a sede di Ancona con iscrizione di ipoteca volontaria sugli immobili personali di proprietà dei tit[redacted]

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted]tto Notaio Pierdomenico Giovanni, Iscrizione del 10/10/2011, R.P. n°2776, R.G. n°17221, Rep.32208/12654 del 04.10.2011 – Atto per un capitale originario di 90.000,00€, con interesse annuo del 5,736%, per un totale di 260.000,00€;

2021: Atto esecutivo cautelare, verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI su intera proprietà **Subalterni n°5 e n°6**; Trascrizione del 27/04/2021, R.P. n°5586, R.G. n°7468, da parte del Tribunale di Chieti, Rep. 164, del 06.04.2021;

2021: Atto Giudiziario per Accettazione Tacita di Eredità, trasferimento immobiliare **(50% Subalterni n°5 e n°6)** al sign [redacted] avvenuta il 31.07.2019 Tribunale di Chieti, Sez. di Ortona(CH); Trascrizione del 15/02/2021, R.P. n°1903, R.G. n°2593, da parte del Tribunale di Chieti, Rep. 2398, del 15.12.2021;

2022: Attualmente le proprietà sono intestate [redacted] detiene per l'intero sotto il profilo ipotecario grazie all'atto di Donazione originario (50%) e della successiva accettazione dell'eredità in morte in morte [redacted] avvenuta il 31.07.2019. Quindi per l'esatta individuazione della totalità dei suddetti beni, nonché ai fini del ricongiungimento dell'intera proprietà a favore [redacted] ***questo il motivo dell'errato profilo catastale che si presenta oggi, poiché non aggiornato con voltura catastale seguente a dichiarazione di successione dello stesso. Sugli immobili pignorati*, gravano ipoteche**

in definitiva:

- ***Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento a causa della mancata presentazione dichiarazione di successione:***
- ***Tuttavia, alla data odierna i diritti della parte esecutata risultano attualmente invariati***

Dalla data di ispezione effettuata il 04/01/2022 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono emersi atti successivi al pignoramento:

Quesito 5) - _REGOLARITA CATASTALE

LOTTO 1

L'immobile risulta accatastato con ***documenti grafici e analitici non aggiornati all'attuale stato di fatto.***

Difformita' Catastali:

Presumibilmente l'immobile è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) come nello stato di fatto in cui questo si presentava

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

alla data della presentazione della pratica catastale datata 27.09.2000 Prot. n° 209652/2000, a firma dell'Arch. Ferrero Paola Silvana, per mezzo del quale è stata attribuita una rendita presunta all'immobile in oggetto scaturita dalla modifica del precedente stato di fatto. **Alla data del sopralluogo però ho riscontrato la completa difformità planimetrica e funzionale dell'unità edilizia**, in quanto: lo stato di fatto non corrisponde affatto alla suddivisione planimetria depositata in catasto. A parte il perimetro esterno del piano e la sopravvivenza della compartimentazione di alcuni ambienti interni, nello stato di fatto l'immobile non è individuabile poichè fuso al contermine sub 5 sia sotto il profilo planimetrico che funzionale, tuttavia l'immobile conserva ancora l'identificato che segue:

LOTTO 1 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, adibita a studio professionale, sita Orsogna (CH), Via Adriatico - Vico I n. 13 - foglio 25 - particella 260 – sub 6 - Piano Primo - Categoria A/2 – Classe 3 – Vani 3,5 – Rendita Catastale Euro 307,29;

Atto catastale al quale non è seguito alcun sopralluogo di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate, e che **oggi andrebbe classificato diversamente**. In mappa, la palazzina è riportata in esatta posizione rispetto al lotto edificato, l'immobile urbano individuato è presente nella particella nr. 260 del foglio di mappa catastale nr. 25 fin dall'impianto meccanografico del 1987, modifiche successive riguardarono la fusione prima ed il frazionamento con variazione di destinazione d'uso dell'unità edilizia originale, scaturita dalla frammentazione funzionale dell'originario immobile che ha portato a 5 il numero dei subalterni originari. Per una ricostruzione ventennale degli avvenimenti catastali ed urbanistici che hanno interessato l'immobile si faccia riferimento alla risposta al QUESITO N.4.

Dal sopralluogo di verifica è emerso che sono intervenute modifiche fra quanto rilevato e quanto dichiarato in catasto, pertanto ad oggi l'immobile risulta individuato ed accatastato con erronea ripartizione e difforme funzione, nonché errata intestazione della proprietà attuale; Visto chè all'oggi non risulta alcuna suddivisione netta con l'unità catastale contermine, la funzione praticatavi non è più quella residenziale dichiarata, bensì quella commerciale, la stessa di quella contermine di cui è parte. **Altra incongruenza riguarda la limitata (50%) intestazione catastale della proprietà al Sig[redacted]spetto alla situazione ipotecaria, dovuta al mancato deposito della successione e quindi della voltura catastale susseguente l'avvenuta accettazione dell'eredità d[redacted]**

ALLA PERIZIA SI ALLEGANO PLANIMETRIE AGGIORNATE PER EFFETTUARE LA VARIAZIONE CATASTALE COME NELLO STATO DI FATTO

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE, adibito a negozio di abbigliamento, sito in Orsogna (CH), Piazza Mazzini - n. 32 - foglio 25 - particella 260 – sub 5 - Piano Terra e Primo - Categoria C/1 – Classe 5 – Consistenza 145mq – Rendita Catastale Euro 2.134,26;

Atto catastale al quale non è seguito alcun sopralluogo di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate, e che **oggi andrebbe classificato diversamente**. Catastalmente, la palazzina è riportata in esatta posizione rispetto al lotto edificato, l'immobile urbano individuato è presente nella particella nr. 260 del foglio di mappa catastale nr. 25 fin dall'impianto meccanografico del 1987, modifiche successive riguardarono il frazionamento, la diminuzione e la variazione delle unità edilizie originali scaturite dalla frammentazione

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

funzionale dell'originario immobile che ha portato a 5 il numero dei subalterni originari. Per una ricostruzione ventennale degli avvenimenti catastali che hanno interessato l'immobile si faccia riferimento alla risposta al QUESITO N.4.

Dal sopralluogo di verifica è emerso che sono intervenute modifiche fra quanto rilevato e quanto dichiarato in catasto, pertanto ad oggi l'immobile risulta individuato ed accatastato con erronea e difforme ripartizione ed intestazione della proprietaria attuale; poichè risulta unita con l'unità catastale contermine al Piano Primo, quindi la dimensione complessiva non è più la stessa di quella dichiarata, bensì la somma stessa dei due immobili. **Altra incongruenza riguarda la limitata (50%) intestazione catastale della proprietà al Sig** [redacted] può però notare che è comunque attinente circa lo stato di fatto del Piano Terreno in quanto riporta ed identifica il piano mezzanino e le varie rampe di scale di collegamento.

ALLA PERIZIA SI ALLEGANO PLANIMETRIE AGGIORNATE PER EFFETTUARE LA VARIAZIONE CATASTALE COME NELLO STATO DI FATTO

Quesito 6) - _REGOLARITA EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTO 1 – LOTTO 2

La particella catastale nr. 260 del fg. di mappa nr.25 è ricompresa per l'intero nella Zona A – Sub Area A4 - Organismo Edilizio di Edificazione Recente – Nucleo Storico

Regolarita' Urbanistica Edilizia:

Del palazzo non è certo il committente originario ne la data di prima costruzione: ma in seguito a richiesta di accesso agli atti ho potuto accertare che per lo stesso sono state rilasciate i seguenti Permessi ed Autorizzazioni:

Su richiesta dei sig[redacted]prietario dell'intero stabile chiede ed ottiene la Licenza Edilizia del 12.04.57 per la ricostruzione di un edificio di 4 piani oltre sottotetto distrutto nel corso della II Guerra Mondiale, il cui piano terreno sarà adibito a negozio e reativo deposito. Successivamente, lo stesso committente richiede ed ottiene Licenza Edilizia n°33/4 del 14.06.76 per la "Costruzione in sopraelevazione di un fabbricato urbano per civile abitazione" il medesimo, probabilmente perché si dovevano riprendere i lavori originali non conclusi variandoli.

Ma prima della chiusura effettiva dei lavori, il proprietario richiede ed ottiene la Licenza Edilizia n°110/10 del 14.12.76 per lavori di "Variante in corso d'opera" in cui oltre al Piano Terreno, anche l'intero Piano Primo viene allestito e destinato a negozio e non più a residenza;

Infine con Permesso di Costruire n°79/2000 del 11.07.2000 per lavori di "Cambio di destinazione d'uso di parte della superficie del Primo Piano - da negozio a studio professionale" con il quale il proprietario del fabbricato chiedeva l'autorizzazione a perseguire la creazione di un immobile residenziale suddividendo la superficie commerciale esistente al Piano Primo.

Pertanto si presuppone che le autorizzazioni esaurirono la propria efficacia nel 2003. Da quella data non si eseguirono altri lavori se semplici opere di manutenzione in regime di

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

edilizia libera.

Opere Abusive

Dal raffronto tra le dimensioni degli immobili ipotecati, accertati durante il sopralluogo, e la documentazione allegata ai progetti edilizi ed urbanistici di cui ho preso visione presso l'ufficio tecnico del comune è emerso che: **gli immobili non sono totalmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate**. Dalla planimetria allegata alla Concessione Edilizia n°79 del 11.07.2000 si evince che la ristrutturazione dell'immobile residenziale al Piano Primo sarebbe dovuto cosistere nella creazione di un immobile residenziale (ufficio) funzionalmente autonomo, insistente su parte della superficie del piano, sottraendo spazio alla restante unità commerciale rimanente; le due unità non avrebbero dovuto comunicare in alcun modo fra loro data la dotazione di accessi separati in ambienti suddivisi da una parete continua chiusa. Di fatto oggi, questa suddivisione fra gli immobili non c'è, l'intero Piano Primo, unitamente al Piano Terra è adibito unicamente alla medesima attività commerciale, nel settore di vendita di abbigliamento, tuttavia alcune compartimentazioni interne del locale residenziale sono sopravvissute.
Oltre a questo, ho rilevato la presenza di un piano mezzanino, il quale fra tutti i documenti non trova atto autorizzativo che ne avvalli la regolarità urbanistica o che solo lo menzioni; con essa la scala interna che la collega al Piano Terra;

Agibilità

Allo stato odierno, sulla base del confronto effettuato e dell'analisi dei documenti recuperati in archivio comunale in merito all'agibilità del fabbricato, si può affermare che **in data 15.11.2000 è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità parziale per l'unico immobile oggetto di intervento di cui alla C.E. n.79 del 11.07.2000, identificato con il LOTTO 1, cioè il solo sub n°6, nulla per l'immobile identificato al sub 5, identificato con il LOTTO 2. Allo stato attuale però, viste le difformità rilevate, entrambi sarebberosono comunque superate dalla mancanza di conformità urbanistica accertata:**

Quesito 7 - OPERE ABUSIVE SOGGETTE A PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, E QUANTIZZAZIONE DELL'OBLAZIONE DA CORRISPONDERE

Dal confronto fra la documentazione urbanistica inerente gli immobili identificati con i Sub 5 e 6 della Particella nr. 260 del foglio 25 e le verifiche su queste condotte in seguito a sopralluogo, posso affermare con certezza che **ci sono delle incongruenze urbanistiche fra quanto rilevato con quanto autorizzato**. Tenuto presente che le trasformazioni interne inerenti la diversa compartimentazione e destinazione d'uso del locale residenziale al piano primo **interessano entrambe le unità edilizie e che queste possano essere sanate tramite richiesta di sanatoria edilizia**, rimane il fatto che **il semipiano mezzano sul retro, adibito a attività commerciale e connessa sia al piano terreno che a quello superiore, è stato abusivamente realizzato** ed inoltre ha un altezza utile netta fra i solai dei piani sovrapposti inferiore a quella legalmente occorrente per essere agibile, in special modo per la destinazione d'uso commerciale. **Per queste opere, sarebbe efficace intraprendere una richiesta di riapertura del termine di condono da parte dell'Ill-mo Sig. Giudice** per sanarle e ottenere la conformità urbanistica quindi la commerciabilità dello stesso in qualità di semplice locale accessorio.

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sanabilità

La principale difformità urbanistica riscontrata riguarda l'accorpamento delle due diverse unità immobiliari originarie, il che ha dato luogo ad un'unica attività commerciale comprendente l'intera superficie del Piano Terreno, e del Piano Primo. Per un totale di circa 350,00mq di superficie commerciale totale. Tale rilevato abuso di accorpamento e fusione dei due immobili, e l'uso commerciale dell'intera superficie così ottenuta, **è suscettibile di sola sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del TUE n°380/2001** ottenibile con doppia conformità edilizia. **Mentre per quel che riguarda la realizzazione del semipiano mezzanino**, si tenga conto che nel caso di trasferimento di immobili derivanti da procedure esecutive, **è possibile procedere al condono delle opere abusive, attraverso la procedura di riapertura dei termini del condono edilizio**, utilizzando il combinato disposto dei Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni. Si tratta di una possibilità concessa per trasferire immobili e con problemi di abusivismo, oggetto di procedure esecutive, agendo così in deroga al T.U. in materia edilizia che altrimenti non consentirebbe il trasferimento dei fabbricati costruiti in carenza di regolare autorizzazione, disponendo però che la domanda di sanatoria/condono debba essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento.

Quindi, tenuto conto che l'opera è stata ultimata in data antecedente al 31 marzo 2003, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Nel nostro caso si tratta di opere realizzate internamente al volume esistente, opere avvenute senza il preventivo PdC, mai riechiesto dalla ditta committente quindi mai rilasciato.

Benchè l'intervento fosse fra quelli ammissibili dall'allora PRG e prevedibili dall'attuale, l'altezza utile dei realizzati locali permetterebbe a questi un uso esclusivamente accessorio, poiché inferiore a 3,00m.

Costi

In base a quanto sopra riportato, i costi aggiuntivi per la loro sanabilità dell'intervento **per la mancata richiesta di concessione edilizia e della variata destinazione d'uso del Sub 6 sono determinati una tantum** nel valore indicato per "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici sia odierni sia alla data di esecuzione" riportati nella Tabella "C", dell'Allegato 1 di cui all'Art. 38 della Legge 24 novembre 2003, n. 326 pari a 516,00€ per la modifica della compartimentazione interna. **Tenuto conto che l'intervento da sanare è unico e non commisurato con la quantità di superficie interessata dall'intervento si avrà quindi una spesa di circa 516,00€ .**

Mentre per quel che riguarda il mezzanino, i costi aggiuntivi per la loro piena agibilità sono determinati al massimo nel doppio dei valore indicato per "Immobili non residenziali" per "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" riportati nella Tabella "C", dell'Allegato 1 di cui all'Art. 38 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, quindi pari a 300,00€/mq. **Tenuto pertanto conto che la superficie del piano mezzano misura 50,70mq, da condonare per intero si avrà una spesa di circa 15.210,00€, o altrimenti la demolizione, che comporterebbe la possibilità di trasformare l'intera area in commerciale, quindi senza nessuna perdita del valore stimato dell'immobile.**

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito 8) CONFORMITA" DEGLI EDIFICI AI SENSI DELLA L. 47/85 E SUCCESSIVE

LOTTO 1 – LOTTO 2

Gli immobili non sono conformi al progetto depositato, le riscontrate opere abusive sono però sanabili e/o condonabili, ricorrendo sia all'istituto della sanatoria edilizia ove riscontrabile la doppia conformità edilizia agli strumenti urbanistici in vigore, sia alla riapertura dei termini del condono edilizio speciale a cui ricorrere in caso di trasferimento di immobili derivanti da procedure esecutive. Quindi dietro la presentazione di domanda di sanatoria/condono e relariva corresponsione dei relativi oneri.

Quesito 9) - ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DI POSSESSO

Dal soprallugo è emerso che entrambi gli imobili originari, cioè il locale commerciale al Piano Terreno e parte del Primo Piano e l'appartamento che occupava la restante parte del Piano Primo, nonché il mezzanino ed il sottostante deposito, tutti costituenti la medesima attività commerciale in Piazza Mazzini n.32, risultano attualmente occupati da [redacted]

STALegale.net

Tutte le superfici dei locali a vario modo costituenti l'attività commerciale risultano completamente occupati ed utilizzati a tale scopo. Gli immobili sono utilizzabili da subito e dotati di tutti i collegamenti ai servizi a rete, non abbisognano di alcun intervento di manutenzione. Non risultano contratti di locazione verso terzi in essere.

Quesito 10) ESISTENZA DI VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUI BENI

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili e sulle loro pertinenze comuni (quali l'androne, le scale e la centrale termica sul retro), ne sul resto del fabbricato non esistono formalità pregiudizievoli, a meno del rispetto della fruibilità riservata della parte comune per ciascun condomino:

L'immobile al Piano Terra gode dell'uso dell'androne e della centrale termica;

L'immobile collocato al Piano Primo gode dell'uso dell'androne e delle scale.

Vincoli E Oneri

Sull'unità edilizia non esistono vincoli e oneri specifici. Tuttavia l'area in cui è edificata la palazzina, data l'ubicazione centrale, è sottoposta a vincoli urbanistici circa il grado di trasformabilità ed esattamente:

La particella catastale nr. 260 del foglio n°25 è ricompressa per l'intero – Zona A – Sub Area A4 - Organismo Edilizio di Edificazione Recente – Nucleo Storico, con tutte le destinazione d'uso contemplate nelle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale P.R.G.

Vincoli Storico-Artistici

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il palazzo in Piazza Mazzini n.32 per intero, ne alcuna delle sue parti, fra cui anche i nostri Subalterni n°5 e 6 sono sottoposti a qualsivoglia vincolo di tutela da parte delle autorità; inoltre dal rilievo condotto nella fase di redazione della presente perizia non sono stati ravvisati peculiari opere e valenze artistiche che potrebbero comportare vincoli di tale natura.

La sussistenza di interesse per il medesimo immobile sarebbe tuttalpiù ravvisabile vista l'età dell'immobile, in quanto ha più di 70 anni di anzianità ma ha una tipologia architettonica non proprio interessante sotto il profilo storico culturale e paesaggistico.

Tutto ciò non potrebbe comportare l'interesse storico/architettonico/paesaggistico da parte delle autorità che dovrebbero essere chiamate ad avvallare opere di modifica degli stessi

Quesito 11)
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE CON DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO 1 – LOTTO 2: Rilevate difformità urbanistiche e catastali ed urbanistiche (vedi sopra);

Regolarizzazione Difformità Urbanistiche ed Edilizie

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ho riscontrato che in merito agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano le seguenti difformità urbanistiche:

1. ***L'immobile al Primo Piano adibito a studio professionale non è individuabile ne più definito poiché sono stati fusi spazialmente eliminando i divisori fra gli stessi;***
2. ***Entrambe le unità, quella al Piano Terra e quella al Piano Primo svolgono la funzione commerciale per l'intera estensione.***
3. ***Il semipiano mezzano sul retro, ed i collegamenti ai piani sono stati abusivamente realizzati, questo inoltre ha un altezza utile netta, intesa come luce fra i solai dei piani sovrapposti, inferiore a quella legale occorrente per l'agibilità, in special modo per la destinazione d'uso commerciale.***

Opere sanabili e o condonabili

Regolarizzazione Difformità Catastali

Rilevate difformità catastali nella rappresentazione dei due immobili.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Catasto Provinciale di Chieti (CH) si è riscontrato che in merito agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano i seguenti difformità Catastali:

1. ***L'intero Piano Terra dovrebbe essere rappresentata planimetricamente come unica unità catastale;***
2. ***L'intero Piano Primo dovrebbe essere rappresentata planimetricamente come unica unità catastale;***
3. ***L'unità catastale comprendente l'intero Piano Primo dovrebbe avere funzione commerciale;***
4. ***Entrambe le unità catastali dovrebbero essere intestate al 10*** [redacted]

AMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Spese Condominiali

Dalla indagine condotta in fase di sopralluogo ho appurato che gli utilizzatori di ciascun piano costituente la palazzina in Piazza Mazzini hanno spese condominiali per i servizi comuni che ammontano a circa ***200,00 euro/annui***, pur non essendo costituiti in condominio, quindi si avvicendano di volta in volta nelle mansioni necessarie di pulizia.

Spese di Gestione e Manutenzione

Dalla stessa indagine ho appurato che gli immobili al Piano Terra e quello al Piano Primo del palazzo di Piazza Mazzini n.32, per la manutenzione delle parti comuni ai singoli immobili spendano circa **500,00 €/annui/cad.**

Quesito 12) - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

La disamina estimativa è stata condotta dal sottoscritto facendo riferimento al procedimento di stima sintetico-comparativa, metodo ritenuto opportuno ed adeguato sulla base di oggettivi riferimenti tipologici e qualitativi dell'immobile, nonché in base all'ampiezza del mercato di riferimento appresso individuato.

La formulazione di un giudizio di stima si basa sulla rilevazione di informazioni sul mercato, il reperimento e la comparazione dei dati storici elementari, un'operazione indispensabile e sufficiente per determinare il valore commerciale di specifiche categorie di immobili. A mio giudizio questa metodologia è esaustiva nella pratica estimativa immobiliare per particolari contesti localizzativi.

Inoltre, in questo caso la logica estimativa impone che, vista la tipologia convenzionale degli immobili, non si può ritenere motivata una valutazione che privilegi le caratteristiche qualitative su quelle dimensionali, poiché dai dati emersi dalle indagini condotte sui manufatti questi non hanno evidenziato particolari peculiarità intrinseche in merito alla tipologia ed alle valenze storico artistiche, questo il perché ho ritenuto soddisfacente adottare un metodo di valutazione che si basi genericamente su indagini di mercato, in relazione alle caratteristiche dimensionali, alla posizione, alla commerciabilità, quindi alla richiesta del mercato locale.

Il perito in questo caso deve far valere i soli elementi emersi dalle indagini condotte sugli'immobili e dalle informazioni di mercato che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima, tenendo presente che "l'estimo è la disciplina che insegna a formulare i giudizi di valore ed a saperli motivare".

L'iter seguito, finalizzato alla determinazione del più probabile "giusto" valore di mercato del bene in esame è articolato nelle fasi appresso elencate:

1. preliminare descrizione dell'unità immobiliare;
2. determinazione delle superfici convenzionali, sulla scorta delle codificate modalità di calcolo;
   - "Agenzia del Territorio", Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani;
   - "Norma UNI 10750", criteri di computo della superficie commerciale, identificando i coefficienti di ragguaglio in appresso:
3. esplicazione dei criteri estimativi adottati, come da separata disamina in appresso.

Procedimento Sintetico-Comparativo

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto, previa identificazione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali, ha dapprima individuato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di causa, con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, di immobili similari, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali, di destinazioni d'uso, assunto quale riferimento basilare sulla scorta di molteplici riferimenti, e precisamente:

- **Rilevazioni specifiche del mercato locale desunte dall'Agenzia Immobiliare "Sweet home" di Orsogna (CH);**
- **"*L'osservatorio dei valori immobiliari*", OMI curato dalla Agenzia del Territorio;**
- **"*Borsinoimmobiliare*" valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.**

Successivamente, giusta prassi estimativa, ha proceduto all'adeguamento del valore unitario medio-statistico, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la tipologia, la localizzazione, la riproducibilità del bene in esame.

La loro applicazione al valore medio-statistico prima identificato – derivante da indagini socio economiche ovvero da osservatori nazionali e locali - configura il trasposto numerico e conseguentemente economico, dalla situazione media di riferimento a quella reale del concreto bene in esame.

Detta metodologia, definita "procedimento econometrico" è più attendibile del procedimento comparativo tradizionale, perché a differenza di quest'ultimo è fondata su una molteplicità di parametri differenziali (stima pluriparametrica).

Trattasi, in sostanza, di un procedimento che fa derivare il valore del bene da stimare da una serie di parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre per una certa misura percentuale alla formazione del valore stesso.

Tali fattori vengono articolati in "fattori di tipo endogeno" i quali corrispondono a caratteristiche intrinseche del bene (parametro zonale, strutturale, funzionale, stato di conservazione, ecc.), e "fattori di tipo esogeno" che individuano le caratteristiche estrinseche (situazione economica, valore tecnologico, regolarità amministrativa, ecc) che possono influire sul valore del bene (vedasi pubblicazione R. Gigante, Il manuale del Consulente Tecnico, Il sole 24Ore, Pirola).

Nello specifico, i parametri di adeguamento connotanti il valore di mercato finale dei singoli immobili, risultano identificati in appresso:

- Parametro zonale "*Kzon*".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche, quali l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, la vicinanza ad un insieme eterogeneo di attività e servizi di vario genere, strettamente connessi con la destinazione d'uso (rete di collegamenti, uffici, scuole, mercati, ecc.), la caratterizzazione dell'ambito urbano.

- Parametro strutturale "Kstr".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche costruttive, di natura strutturale, di finitura ed impiantistiche, di natura congruente alla specifica destinazione d'uso.

- Parametro stato generale "Kcon".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche correlate alle caratteristiche generali dello stato di conservazione dell'immobile, dell'assenza di quadri di degrado di vario genere, ecc.

- Parametro temporale "Ktem".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche correlate all'età dell'edificio, in termini di recente o remota epoca di costruzione, con ovvie

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

conseguenze positive e/o negative in termini di limitazione di oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Parametro funzionalità "Kfun".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di elementi correlati alle caratteristiche compositive in termini di percorsi ed articolazioni degli spazi interni ed esterni, alla dotazione di servizi a varia connotazione di indispensabilità.

- Parametri di esposizione "Kesp".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche in termini di idonea collocazione del fabbricato in termini di luminosità ed esposizione prevalente dell'edificio, aerazione, panoramicità.

- Parametri di commerciabilità-regolarità amministrativa "Kcom/reg".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalla sua appetibilità commerciale, in ipotesi di alienazione dello stesso, in termini di intervallo temporale occorrente al perfezionamento della compravendita, di numero e qualità dei potenziali acquirenti, di idonea selezione nell'affidamento del mandato di vendita, di conduzione e gestione delle trattative, di concreta realizzazione del prezzo richiesto, dal grado di redditività dispiegabile in funzione delle estensione commerciale dello stesso, della regolarità

Calcolo superficie commerciali degli immonbili residenziali

Per il calcolo della superfice commerciale vengono tenuti in conto i dati forniti da: Agenzia del Territorio - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e la "Norma UNI 10750", criteri di computo della superficie commerciale, identificando i coefficienti di ragguaglio in appresso indicati:

Si tenga conto che Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali.

Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Esercizi di vicinato / Superficie commerciale: 1,00, quale valore medio tra quello indicato da:

- "OMI Agenzia del Territorio", superficie coperta ai vari piani al lordo della muratura esterna e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. pari a 1,00,
- quello desunto dalla "Norma UNI 10750", superficie coperta al lordo della muratura esterna pari a 1,00;

Esercizi di vicinato / Superfici delle pertinenze accessorie comunicanti ai locali commerciali: 0,50, quale valore medio tra quello indicato da:

- "OMI Agenzia del Territorio", superficie coperta lorda di locali accessori comunicanti ai vari piani con quella principale pari a 0,50,
- quello desunto dalla "Norma UNI 10750", superficie accessoria comunicante coperta al lordo della muratura esterna pari a 1,00;

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Esercizi di vicinato / Superfici delle pertinenze accessorie non comunicanti ai locali commerciali: 0,25, quale valore medio tra quello indicato da:

- "OMI Agenzia del Territorio", superficie coperta lorda di locali accessori non comunicanti ai vari piani con quella principale pari a 0,25,
- quello desunto dalla "Norma UNI 10750", superficie accessoria comunicante coperta al lordo della muratura esterna pari a 0,30;

Balconi: 0,10, quale valore medio tra quello indicato da:

- dal "Agenzia del Territorio", pari a 0,10;
- quello desunto dalla "Norma UNI 10750", pari a 0,10;

Scale: 0,50 (fino a mq. 25), derivante dalla riduzione in ragione del 33% a sua volta risultante dalla media tra quelli indicati:

- dal "Agenzia del Territorio", pari a 0,50;
- secondo i criteri di computo espressi nella norma UNI 10750, pari a 0,50;

Androne: 0,35 (fino a mq. 25), derivante dalla riduzione in ragione del 33% a sua volta risultante dalla media tra quelli indicati:

- dal "Agenzia del Territorio", pari a 0,30;
- secondo i criteri di computo espressi nella norma UNI 10750, pari a 0,35;

Magazzini e Centrale termica: 0,50, derivante dalla riduzione in ragione del 25% a sua volta risultante dalla media tra quelli indicati:

- dal "Agenzia del Territorio", pari a 0,50;
- quello desunto dalla "Norma UNI 10750", pari a 0,50;

Nota sulle superfici condominiali

In quanto inerenti i manufatti originali, sono posti a servizio della relativa unità edilizia costituente parte dell'interno fabbricato, e svolgono una funzione indispensabile quali l'accesso, quindi sì specifica che questi non possono essere disgiunti e venduti separatamente ma solo insieme e connessi all'unità edilizia.

In base a queste considerazioni, il sottoscritto propone un prezzo basato sull'analisi svolta fino a questo punto, quindi valutandolo come sopra in base al sistema comparativo della superficie commerciale degli immonbili praticato sul mercato immobiliare locale, ipotizzando per ìl manufatto un reale e necessario utilizzo da parte dell'acquirente, o al valore che ne trarrebbe per un eventuale demolizione e ricostruzione dell'intero immobile.

Stima Sintetico-Comparativa

Con riferimento ai criteri connotanti la metodologia estimativa sintetico-comparativa, già evidenziati in precedenza ed a cui rimandano, il sottoscritto ha proceduto alla valutazione dell'immobile di proprietà del [redacted] a modalità descritta in appresso:

- preliminare identificazione di un valore medio-statistico, sulla scorta di riferimenti di mercato desunti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti), dalla valutazione specialistica del sito "Borsino Immobiliare", dalle rilevazioni del mercato locale, Agenzia Immobiliare (Sweet home);
- applicazione, per il particolare caso in esame, di significativi coefficienti di adeguamento, finalizzati alla oggettiva identificazione e trasposizione dei gradienti di valore, correlati alle

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

peculiarità del bene, nonché alla sua situazione amministrativa in termini di rispondenza dell'immobile alle normative urbanistico-edilizie ed a quelle catastali.

Agenzia Del Territorio

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento all'Osservatore del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Chieti, relativo al 2° semestre del 2021, con individuazione del relativo ambito urbano di riferimento.

Le risultanze desunte dalla pubblicazione "O.M.I.", identificano per zone centrali del Comune di Orsogna (B.1), con specifico riferimento all'ubicazione dell'immobile su Piazza Mazzini, un valore di mercato unitario medio, variabile tra termini di minima di €/mq. 700,00 e di massima pari ad €/mq. 1.400,00, ***con valore medio pari ad €/mq. 1.100,00*** (vedansi copia stralcio pubblicazione)

Borsino Immobiliare.it

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento ad autorevole portale web di rilevamento dei dati di settore, individuato nel sito "Borsino Immobiliare.it". Le risultanze identificano che nel territorio comunale di Orsogna, per la tipologia specifica un valore di mercato unitario medio, pari ad ***€/mq. 970,00 per li immobili a Piano Terreno e €/mq. 870,00 per quelli situati al Piano Primo*** (vedansi stralcio pubblicazione allegata).

Agenzia Immobiliare "Sweet Home"

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento alla compravendite andate a buon fine nelle vicinanze degli immobili in oggetto di pari tipologia, la cui trattativa è stata curata da un agenzia locale e comprovate da atti pubblici di cui i riserveremo i nomi degli acquirenti per tutelare la privacy. Le risultanze identificano che all'interno del territorio comunale di Orsogna nell'ultimo anno, nelle vicinanze, sono state rilevate 2 compravendite con un ***valore di mercato unitario medio, pari a 910,00 €/mq***:

- 900,00 €/mq per un immobile da ristrutturare su Via Raffaele Paolucci distante circa 50mt dal ns, di 114 mq di superfice totale (Fg 25 – Part. 117 – Sub 16)
- 920,00 €/mq per un immobile su Via Raffaele Paolucci distante circa 50mt dal ns, di 31 mq di superfice totale (Fg 25 – Part. 117 – Sub 11)

Valore unitario di mercato medio

Il più probabile valore totale unitario di mercato del complesso immobiliare, con applicazione di procedimento di stima di tipo sintetico-comparativo, desunto sulla base di indagine pluritipologica, ottenuta quale media statistica dei valori desunti da:
- osservatorio dell'Agenzia del Territorio di Chieti (O.M.I.);
- sito web "Borsino Immobiliare.it";
- agenzia "Sweet Home",

risulta pari a: €/mq. (1100,00 + 970,00 + 910,00) / 3 = **€/mq. 995,00**

Parametri di valore

Applicando i rispettivi coefficienti parametrici di adeguamento, in omologia a quanto già individuato in precedenza, stanti le specifiche caratteristiche zonali, strutturali, di conservazione, di età, di funzionalità, di esposizione, di commerciabilità e regolarità amministrativa, si riportano i coefficienti parametrici in appresso:

➢ ***LOTTO 1***

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Parametro zonale **"Kzon" = 1,20;**
- Parametro strutturale **"Kstr" = 0,90;**
- Parametro stato generale **"Kcon" = 0,80;**
- Parametro età **"Ktem" = 0,80;**
- Parametro funzionalità **"Kfun" = 0,90;**
- Parametro esposizione **"Kesp" = 1,20;**
- Parametro di commerciabilità - regol. amministrativa **"Kcomm/reg" = 1,10.**

Trasposto Parametrico

Il valore del coefficiente di comparazione totale "Ktot" è identificabile, secondo prassi estimativa corrente, quale risultante dei parametri prima citati, dal prodotto degli stessi, come in appresso:

Ktot = Kzon x Kstr x Kcon x Ktem x Kfun x Kesp x Kcomm/reg =
1,20 x 0,90 x 0,80 x 0,80 x 0,90 x 1,20 x 1,10 = **Ktot 0,821**

➢ ***LOTTO 2***

- Parametro zonale **"Kzon" = 1,20;**
- Parametro strutturale **"Kstr" = 0,90;**
- Parametro stato generale **"Kcon" = 1,10;**
- Parametro età **"Ktem" = 0,80;**
- Parametro funzionalità **"Kfun" = 0,90;**
- Parametro esposizione **"Kesp" = 1,40;**
- Parametro di commerciabilità - regol. amministrativa **"Kcomm/reg" = 1,15.**

Trasposto Parametrico

Il valore del coefficiente di comparazione totale "Ktot" è identificabile, secondo prassi estimativa corrente, quale risultante dei parametri prima citati, dal prodotto degli stessi, come in appresso:

Ktot = Kzon x Kstr x Kcon x Ktem x Kfun x Kesp x Kcomm/reg =
1,20 x 0,90 x 1,10 x 0,80 x 0,90 x 1,40 x 1,15 = **Ktot 1,377**

VALUTAZIONE IMMOBILI PERIZIATI

Come esplicitato nei precedenti criteri di stima, il più probabile valore unitario medio, adeguato a mezzo di coefficiente globale incrementale per tener conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, risultante da analisi specifica migliorativa di quelle del semplice locale commerciale medio-statistico assunto quale riferimento, risulta pari a:

➢ ***LOTTO 1***

Valore Unitario Medio: €/mq. 995,00 x 0,821 = €/mq. 816,90

superficie utile di proprietà esclusiva:	
superficie commerciale lorda	175,00mq x 1,00 = 175,00mq
superficie commerciale netta	155,30mq
superficie destinata a balconi (balconi),	18,70mq x 0,10 =1,87mq
superficie utile di proprietà comune:	
androne scala	17,30mq x 2 x 0,33 x 0,50 = 5,71mq
centrale termica	9,00mq x 0,25 x 0,50 = 1,12mq

Superficie commerciale = 183,70mq

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:
€/mq. 816,90 x mq. 183,70 = €. 150.065,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Orsogna (CH), Via Adriatico - Vico I n°13, attualmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio n°25, particella 260, sub. 6, quantificato con metodologia estimativa sintetico-comparativa, risulta pari ad **€. 150.065,00 (euro centocinquantamilasessantacinque/00).**

- ***LOTTO 2***

Valore Unitario Medio: €/mq. 995,00 x 1,377 = €/mq. 1.370,24

superficie utile di proprietà esclusiva:

superficie commerciale lorda	123,44mq x 1,00 = 123,44mq
superficie commerciale netta	109,25mq
superficie destinata a accessori (Magazzino)	41,56mq x 0,50 = 20,78mq
superficie destinata a accessori (Retrobottega)	50,70mq x 0,50 = 25,35mq

superficie utile di proprietà comune:

androne	9,50mq x 0,25 x 0,50 = 1,18mq
centrale termica	9,06mq x 0,25 x 0,50 = 1,13mq

Superficie commerciale = 171,88 mq

ASTAlegale.net

Il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:
€/mq. 1.370,24 x mq. 171,88 = €. 235.516,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Orsogna (CH), Piazza Mazzini n°32, attualmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio n°25, particella 260, sub. 5, quantificato con metodologia estimativa sintetico-comparativa, risulta pari ad **€. 235.516,00 (euro duecentotrentacinquemilacinquecentosedici,00).**

Quesito 13) - VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO 1 – LOCALE COMMERCIALE USO NEGOZIO in Via Adriatico - Vico I, n°13

UNITA' EDILIZIA AD USO COMMERCIALE, NEGOZIO, COLLOCATO AL PIANO PRIMO – Via Adriatico - Vico I n°13 - foglio 25 del Comune Orsogna (CH) - particella 260 - sub 6 – Categoria C.1 – Classe **da definire**[1] – Cons; **da definire**[1] – Rendita **da definire**[1]

- ***VALORE MEDIO COMPARATIVO €/mq. 816,90***

LOTTO 1 - CENTRALISSIMO LOCALE COMMERCIALE COLLOCATO AL PIANO PRIMO di una palazzina signorile, in buono stato, dotata di accessori, quali accesso riservato sul retro tramite androne e scale condominiali con centrale termica comuni. Per lo più

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

costituito da un unico ambiente aperto corredato di un laboratorio ed un servizio igienico, sito nel Vico I di Via Adriatico, civico n°13, di Orsogna (CH), attualmente individuato al NCEU foglio 25 particella 260 sub. 6 e di parte del sub 5, relativamente alla sola superficie al piano, classificato in parte già come locale commerciale ed effettivamente utilizzato a negozio di abbigliamento per l'intero, di complessive 155,30mq utili netti in un ambito di altezza di 2,90m.
Superficie Commerciale complessiva 183,70mq

TOTALE LOTTO 1 - €. 150.065,00

LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE USO NEGOZIO in Piazza Mazzini, n°32

UNITA' EDILIZIA AD USO COMMERCIALE, NEGOZIO, COLLOCATO AL PIANO TERRA, ED AMMEZZATO - Piazza Mazzini n°32 - foglio 25 del Comune di Orsogna (CH) - particella 260 - sub 5 – Categoria C.1 – Classe **da definire**[1] – Cons; **da definire**[1] – Rendita **da definire**[1]

➢ *VALORE MEDIO COMPARATIVO €/mq. 1370,24*

LOTTO 2 - Centralissimo locale commerciale in buono stato, si sviluppa su più livelli tutti collocati al Piano Terreno di una palazzina, oltre ad accessori e parti comuni, queste ultime costituite dall'androne e da un piccolo locale adibito a centrale termica. Per lo più costituito da un unico ambiente aperto corredato di accessori quali magazzino e retrobottega entrambi sovrapposti sul retro, sito nel Piazza Mazzini, civico n°132, da Orsogna (CH), attualmente individuato al NCEU foglio 25 particella 260 sub. 5, relativamente alla sola superficie al piano terra, classificato già come locale commerciale e utilizzato a negozio di abbigliamento per l'intero di complessive 109,25mq utili netti in un ambito di altezza di 4,00m. L'ambiente principale è costituito da un ampio locale aperto sul fronte con vetrine e relativo accesso dalla piazza antistante, questo si collega a locali accessori collocati sul retro, quali un retrobottega di 40,60mq su piano mezzanino e il sottostante magazzino di 34,50mq, collocati su piani di max 2,00mt di altezza sovrapposti e raccordati tramite scale.
Superficie Commerciale complessiva 171,88mq

TOTALE LOTTO 1 - €. 235.516,00

Quesito 14) - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, aggiornate al 31.08.2021 sono ***risultati in essere*** le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

1) IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CHIETI il 29.04.2004
Quota 100/100 dell'unità negoziale al Foglio n°25, Particella 260, Subalterni n°5 e n°6
Importo iniziale 200.000,00€ con interesse annuo del 3,778%, per un totale di 400.000,00€;
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, sede di Ancona (AN);
Contro [redacted] in qualità di

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

fideiussore della predetta società ed erede del fideiussore [redacted]

Effettuato tramite ATTO NOTARIALE PUBBLICO del 28/04/2004, Notaio Borrelli Loredana - Reg. Part. 1100, Reg. Gen. 7019 - Rep. 21091 del 29.04.2004

ANNOTAZIONE PER MODIFICA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO n°2606 in data 18/11/2011

Effettuato tramite ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/10/2011, Notaio DiPierdomenico Giovanni - Reg. Part. 2606, Reg. Gen. 20026 - Rep. 32206/12652 del 18.11.2011

2) IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CHIETI il 15.10.2008
Quota 100/100 dell'unità negoziale al Foglio n°25, Particella 260, Subalterni n°5 e n°6
Importo iniziale 80.000,00€ con interesse annuo del 6,953%, per un totale di 160.000,00€;
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, sede di Ancona (AN);
Contro [redacted]

taio Borrelli Loredana - Reg. Part. 3782, Reg. Gen. 22059 - Rep. 26792/9369 del 15.10.2008

ANNOTAZIONE PER MODIFICA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO n°2607 in data 18/11/2011

Effettuato tramite ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/10/2011, Notaio Di Pierdomenico Giovanni - Reg. Part. 2607, Reg. Gen. 20027 - Rep. 32207/12653 del 18.11.2011

3) IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CHIETI il 10.10.2011
Quota 100/100 dell'unità negoziale al Foglio n°25, Particella 260, Subalterni n°5 e n°6
Importo iniziale 90.000,00€ con interesse annuo del 5,736%, per un totale di 260.000,00€;
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, sede di Ancona (AN);
Contro [redacted]

Effettuato tramite ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/10/2008, Notaio Notaio Di Pierdomenico Giovanni - Reg. Part. 2776, Reg. Gen. 17221 - Rep. 32208/12654 del 10.10.2011

ANNOTAZIONE PER MODIFICA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO n°2607 in data 18/11/2011

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Effettuato tramite ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/10/2011, Notaio Di Pierdomenico Giovanni - Reg. Part. 2607, Reg. Gen. 20027 - Rep. 32207/12653 del 18.11.2011

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
trascritta a CHIETI il 27.04.2021
Quota 100/100 dell'unità negoziale al Foglio n°25, Particella 260, Subalterni n°5 e n°6
A favore di [redacted]

Effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario
Reg. Part. 5586, Reg. Gen. 7468
Rep. 164 del 27.04.2021

Oneri di cancellazione

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria di Chieti risulta che i **costi sono relativi alla cancellazione di tre iscrizioni e una trascrizione**. Gli oneri per la trascrizione sono pari a 294,00€. Per le iscrizioni invece, gli oneri di cancellazione sono pari al 5/1000 del minor valore tra il prezzo aggiudicato ed il valore dell'iscrizione, al quale vanno sommati, per ciascuna iscrizione, il bollo di 59,00 euro e la Tassa di 35,00 euro, con un minimo importo di 294,00€.

Quesito 15) – FORMAZIONE DEI LOTTI

Le proprietà esecutata è costituita in lotti intersecati di diverso uso, bensì oggi tale differenzazione sia sparita ed abbiano entrambi la medesima funzionalità commerciale. Infatti dalla documentazione urbanistica e catastale si evincerebbe che parte del negozio originario era situato al piano superiore. Oggi la richiesta di mercato immobiliare per attività commerciali di pari tipologia richiedono ambiti più piccoli o l'associazioni di più attività in un unico complesso, quindi ho ritenuto giusto tenere in considerazione commerciale almeno l'intera superficie dei due immobili.

Tuttavia, per massimizzare il ricavo della vendita, ho diviso ciascun piano in immobile commerciale a se, da un lato per permettere la vendita separata anche per uso differenziato di ciascun immobile, dall'altro per non far venir meno le garanzie che la banca aveva valutato per l'affidamento del credito.

RIEPILOGO RIASSUNTIVO DEI LOTTI

LOTTO n°1

LOCALE COMMERCIALE COLLOCATO AL PIANO PRIMO di una palazzina urbana di quattro piani oltre sottotetto. Immobile commerciale/residenziale, facente parte di intero palazzo, ed attualmente occupato dall'attività esecutata, ubicato a Orsogna (CH) accessibile

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dal civico n°13 di Vico I di Via Adriatico, al piano primo. Il bene immmobile, oggetto di procedura esecutiva è costituito da un immobile urbano che si sviluppa su un unico intero livello, quello collocato al piano primo, oltre alle parti comuni, costituite dal corpo scale e dalla centrale termica. L'immobile è accessibile sia dall'ingresso condominiale sul retro, ché da una scala interna passante per il piano inferiore. Trattasi di un ambiente unico, aperto adibito ad attività commerciale per l'intero ma trasformabile anche in residenziale. Si accede tramite disimpegno con singoli locali da una parte ed un ampio ambiente dall'altro che interessa la maggior parte della superficie di piano, qundi un locale laboratorio ed un servizio igienico. Il tutto in un ambito di altezza di 2,90m. L'immobile è servito anche da due balconi praticabili, quello sul fronte, e quello sul retro, ed è attualmente in connessione con l'unità commerciale sottostante tramite una scala interna. Trattasi di un immobile recentemente ristrutturato situato di ottima posizione urbana, molto raro, oltretutto ben conservato.

L'immobile è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, essendo quella in oggetto la parte più importante dell'originario palazzo riedificato nel 1977/78, poi interessato da lavori di ristrutturazione del solo immobile in questione, dispone di tutti i servizi e gli impianti necessari tranne il riscaldamento per essere agibile come in realtà è. I locali sono salubri, gli ambienti confortevoli e arredati per l'uso commerciale attuale. Non si riscontrano difetti ne di manutenzione necessaria sia all'interno, che all'esterno, solo il completamento di alcuni lavori già iniziati sulla facciata retrostante, la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, e la manutenzione dei balconi sul fronte e dei relativi parapetti.

L'immobile è ubicato come sopra, in un ambito centralissimo, tale da far parte della quinta edificata della piazza in cui si svolge il mercato settimanale di Orsogna (CH), nota località dell'entroterra Chietino, in zona turisticamente poco appetibile, a breve distanza sia dalle spiagge attrezzate dell'Adriatico che dagli impianti sciistici della Maiella. La caratteristica principale dell'immobile è la sua locazione, infatti questo gli permette di conservare l'attuale destinazione d'uso o variarlo in qualsiasi altro poiché versatile per tutti gli usi ed abbastanza ampio per concretare gli stessi.

L'immobile è strutturalmente costituito da un telaio di travi e pilastri in C.A. e solai latero cementizi ricostruiti internamente al vecchio fabbricato per lo più demolito, del quale si conservano solo alcuni muri laterali di spina comuni, questi in muratura di mattoni o a sacco da 60cm di spessore che costituiscono l'edificato a schiera continuo.

Nell'unità immobiliare tutti i pavimenti sono in parquet refinito, ad esclusione del disimpegno di ingresso in gres porcellanato, del corridoio e del servizio igienico, anch'esso pavimentato e rivestito il gres porcellanato. Internamente tutti i locali sono tinteggiati con pittura acrilica bianca.

E' servita dalle infrastratture urbane primarie e secondarie quali: rete viaria, uffici e servizi pubblici. Più esattamente si tratta di un ampia unità immobiliare dotata di tutti gli accessori, posta al solo piano primo. Complessivamente l'unità edilizia ha finalità commerciale e si estende per 175,00mq commerciali lordi oltre a 18,70mq di superfici accessorie e 6,83mq di superfici comuni. Attualmente identificato al NCEU - Fg. 25, Part. 260, sub 6 e **che ricomprende parte della superficie al piano del sub 5.** Vista la diversità con l'attuale situazione catastale, si rimanda la precisa identificazione e classificazione catastale all'aggiornamento che ne seguirà.

L'immobile vienè posto in vendita per i diritti di Proprietà dei 10/10 - Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel perimetro del vigente PRG del comune di Orsogna: Zona A – Sub Area A4 - Organismo Edilizio di Edificazione Recente – Nucleo Storico. In funzione della tavola dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenzia che tutta l'area è libera e aperta a trasformazioni ordinarie contemplate nelle destinazioni d'uso di

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

zona.

PREZZO BASE D'ASTA € 150.065,00

LOTTO n°2

LOCALE COMMERCIALE COLLOCATO AL PIANO TERRA di una palazzina urbana di quattro piani oltre sottotetto. Immobile commerciale, facente parte di intero palazzo, ed attualmente occupato dall'attività esecutata, ubicato a Orsogna (CH) accessibile dal civico n°32 di Piazza Mazzini, al piano terreno. Il bene immmobile, oggetto di procedura esecutiva è costituito da un immobile urbano che si sviluppa su diversi livelli, tutti collocati al piano terreno, oltre ad accessori e parti comuni, queste ultime costituite dall'androne e da un piccolo locale adibito a centrale termica. L'attività commerciale in esame è accessibile dall'ingresso principale collocato fra le vetrine espositive sul fronte verso la piazza, ed è dotato di collegamento verticale interno che serve gli ambienti sul retro collocati a vari livelli. L'unità comerciale vera e propria è distribuita internamente come segue: l'ingresso avviene su un ambiente unico collocato sul fronte, che a sua volta disimpegna altri ambienti sul retro, quali un magazzino ed un retrobottega su piano mezzanino, rispettivamente collocati più in basso e più in alto del piano terreno, mediante un solaio leggero con struttura in acciaio, tanto da ricavare due ambienti sovrapposti in un ambito di altezza utile inferiore a quella legale, ciascuno accessibile tramite propria rampe di scale.

Trattasi di un immobile commerciale ristrutturato non di recente, situato di ottima posizione urbana, molto raro in zona per le sue dimensioni, oltretutto ben conservato. L'immobile è ricompreso in un fabbricato di maggiore consistenza, essendo quella in oggetto la parte più importante dell'originario palazzo riedificato nel 1977/78, e poi interessato da lavori di ristrutturazione nel 2000, dispone di tutti i servizi e gli impianti necessari per essere agibile compreso quello di riscaldamento a radiatori. I locali sono salubri, gli ambienti confortevoli e arredati per l'uso commerciale attuale. Non si riscontrano difetti ne manutenzioni necessarie all'interno, mentre all'esterno, necessiterebbe di opere di manutenzione dell'intradosso del balcone sul fronte.

L'immobile è ubicato come sopra, in un ambito centralissimo, tale da far parte della quinta edificata della piazza in cui si svolge il mercato settimanale di Orsogna (CH), nota località dell'entroterra Chietino, in zona turisticamente poco appetibile, a breve distanza sia dalle spiagge attrezzate dell'Adriatico che dagli impianti sciistici della Maiella. La caratteristica principale dell'immobile è la sua locazione, infatti questo gli permette di conservare l'attuale destinazione d'uso o variarne la tipologia commerciale in qualsiasi altro tipo poiché commercialmente versatile per tutti le tipologie ed abbastanza ampio per concretarne di diverse.

L'immobile è strutturalmente costituito da un telaio di travi e pilastri in C.A. con solai latero cementizi ricostruiti internamente al vecchio fabbricato per lo più demolito, del quale si conservano solo alcuni muri laterali di spina comuni, questi in muratura di mattoni o a sacco da 60cm di spessore che costituiscono l'edificato a schiera continuo.

Nell'unità immobiliare in questione tutti i pavimenti sono in gres porcellanato, compreso il magazzino, mentre il retrobottega e le scale in parquet prefinito color rovere chiaro. Internamente tutti i locali sono tinteggiati con pittura acrilica bianca e rivestite da scaffali porta abiti.

E' dotato di tutti i servizi a rete a varia connotazione di utilità, compreso impianto di riscaldamento con ventilconvettori collegati all'unica caldaia comune con altri inquilini. E' servita dalle infrastratture urbane primarie e secondarie quali: rete viaria, uffici e servizi

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

pubblici. Più esattamente si tratta di un ampia unità immobiliare dotata di tutti gli accessori, posta al solo piano primo. Complessivamente l'unità edilizia ha finalità commerciale e si estende per 123,44mq commerciali lordi in un ambito di altezze utili interne di 4,00m, oltre a 92,26mq di superfici accessorie diretta (magazzino e retrobottega) in un ambito di altezza di circa 2.00mq, e gode dell'utilizzo di superfici comuni sul retro (androne e entrale termica) per 18,56mq. Attualmente identificato al NCEU - Fg. 25, Part. 260, sub 5 **ma non ricomprende la parte superiore della stessa particella.** Vista la diversità con l'attuale situazione catastale, si rimanda la precisa identificazione e classificazione catastale all'aggiornamento che ne seguirà.

L'immobile viené posto in vendita per i diritti di Proprietà dei 10/10 - Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto ricade nel perimetro del vigente PRG del comune di Orsogna: Zona A – Sub Area A4 - Organismo Edilizio di Edificazione Recente – Nucleo Storico. In funzione della tavola dei vincoli esistenti sul territorio comunale, si evidenzia che tutta l'area è libera e aperta a trasformazioni ordinarie contemplate nelle destinazioni d'uso di zona.

PREZZO BASE D'ASTA €. 235.516,00

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Quesito 15.1) - DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2019 DEL R.G.E.

LOTTO N° 1 – LOCALE COMMERCIALE AL PIANO PRIMO			
Ubicazione	ORSOGNA (CH) – Vico I di Via Adriatico, civico n°13 – Piano Primo		
Diritto reale	Proprietà	**Quota**	**1/1**
Tipologia Immobiliare	Locale commerciale al Piano Primo. Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 25; Part. 260 sub. 6 – Categoria C.1 – Classe **da definire**[1] – Cons; **da definire**[1]	**Superficie esclusiva**	**175,00 mq**
Pertinenze	Balconi Quote Condominiali di androne, scale e centrale termica	**Superficie** **Superficie**	**18,70 mq** **26,30 mq**
Stato di occupazione e conservazione	Libero / Ottimo stato conservativo		
Descrizione	Centralissimo locale commerciale, in buono stato, collocato al piano primo di una palazzina signorile dotata di accessori, quali accesso riservato sul retro tramite androne, scale condominiali comuni e centrale termica. Per lo più costituito da un unico ambiente aperto corredato di accessori, sito nel Vico I di Via Adriatico, civico n°13, di Orsogna (CH), individuato al NCEU foglio 25 particella 260 sub. 6 e di parte del sub 5, relativamente alla sola superficie al piano, classificato già come locale commerciale in parte e utilizzato a negozio di abbigliamento per l'intero di complessive 176,87mq commerciali lordi in un ambito di altezza di 2,90m. L'immobile è costituito da un ampio locale vetrato, aperto sul fronte verso la piazza, pavimentato e rifinito, dotato di tutti gli accessori e dei servizi necessari all'uso tranne il riscaldamento, si articola da un piccolo locale di ingresso di 3,00mq netti, che disimpegna il piano, comunicando sia con il locale principale di 137,07mq, che con agli ambienti di servizio a questi connessi, come un laboratorio di 12,76mq, ed il servizio igienico di 2.47mq. Il negozio è dotato di balconi sul fronte e sul retro per 18,70mq, e usufruisce di spazi condominiali quale il vano scala e la C.T. comune, estesi per complessivi 18,00mq. Riscontrate difformità nella continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento a causa della mancata presentazione dichiarazione di successione del comproprietario. Riscontrate difformità catastali sanabili. Riscontrate difformità urbanistiche sanabili con costo di 516,00€		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
- PRESENZA DI OPERE DA SANARE **- IN ALLEGATO DISEGNI PER IL PERFEZIONAMENTO DELL'ACCATASTAMENTO PRESSO L'U.T.E.**			

PREZZO A BASE D'ASTA: € 150.065,00

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO N° 2 – LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRENO			
Ubicazione	ORSOGNA (CH) – Piazza Mazzini, civico n°32 – Piano T e mezzanino		
Diritto reale	Proprietà	**Quota**	**1/1**
Tipologia Immobiliare	Locale commerciale al Piano Terreno e mezzanino. Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 25; Part. 260 sub. 5 – Categoria C.1 – Classe **da definire**[1] – Cons; **da definire**[1]	**Superficie esclusiva**	**123,44 mq**
Pertinenze	Magazzino e Retronegozio Quote Condominiali androne e centrale termica	**Superficie** **Superficie**	**92,26 mq** **18,56 mq**
Stato di occupazione e conservazione	Libero / Buono stato conservativo		
Descrizione	Centralissimo locale commerciale in buono stato, si sviluppa su più livelli tutti collocati al piano terreno di palazzina, oltre ad accessori e parti comuni, queste ultime costituite dall'androne e da un piccolo locale adibito a centrale termica. Per lo più costituito da un unico ambiente aperto corredato di accessori quali magazzino e retrobottega entrambi sovrapposti sul retro, sito nel Piazza Mazzini, civico n°32, da Orsogna (CH), individuato al NCEU foglio 25 particella 260 sub. 5, relativamente alla sola superficie al piano terra, classificato già come locale commerciale e utilizzato a negozio di abbigliamento per l'intero di complessive 123,44mq commerciali lordi in un ambito di altezza di 4,00m. L'ambiente principale è costituito da un ampio locale aperto sul fronte con vetrine e relativo accesso dalla piazza antistante, questo si collega a locali accessori collocati sul retro, estesi per complessivi 92,26mq, quali il retrobottega su piano mezzanino e il sottostante magazzino, collocati su piani di max 2,00mt di altezza sfalsati e raccordati tramite scale. L'immobile è dotato di tutti gli impianti ed i servizi necessari all'uso, compreso il riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia comune. Il locale principale ha un estensione di 109,25mq, mentre gli ambienti di servizio a questi connessi quale il retrobottega di 41,38mq, ed il magazzino di 34,85mq. usufruisce di spazi condominiali quali l'androne e la centrale termica, estesa per 12,30mq. Riscontrate difformità nella continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento a causa della mancata presentazione dichiarazione di successione del comproprietario. Riscontrate difformità catastali sanabili. Riscontrate difformità urbanistiche condonabili con costo di 15.210,00€.		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
- PRESENZA DI OPERE DA CONDONARE - IN ALLEGATO DISEGNI PER IL PERFEZIONAMENTO DELL'ACCATASTAMENTO PRESSO L'U.T.E.			

PREZZO A BASE D'ASTA: € 235.516,00

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Quesito 16) — PROBABILITA' DI MAGGIORAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Tenuto conto del particolare momento storico e della crisi in atto del settore, non ritengo sia probabile una eventuale maggiorazione del prezzo, presupponendo che che la stessa suddivisione praticata dei lotti serva ad incrementare la redditività, nonché la possibilità di vendita separata. Del resto, la metodologia di valutazione immobiliare adottata per la stima, tiene in conto delle maggiori potenzialità commerciali di un acquisto unico e la possibile trasformazione dei beni per differenti usi.

Quesito 17) – CERTIFICAZIONE EX ART.6 D.1vo 311/06

Dalla ricerca di documentazione presso l'Enea e l'Ufficio Tecnico del Comune di Orsogna, inerente l'immobile in questione, è emerso che non esiste alcuna certificazione energetica (D.Lvo 311/06) di entambe le unità edilizie in esame.

Per quanto sopra descritto, il Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Arch. Bambino Nino Carinci, nella presente perizia estimativa, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rimango a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e/o integrazioni.

Canosa Sannita, li 23 Marzo 2021

Il Consulente Tecnico
(Arch. Bambino Nino Carinci)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI CHIETI
ARCHITETTO
BAMBINO
NINO
CARINCI
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 671

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ELENCO ALLEGATI:

- INDICE
- Allegato n°1 – Mappe e visure catastali;
- Allegato n°2 – Planimetrie Catastali
- Allegato n°3 – Visure Ipotecarie;
- Allegato n°4 – Documentazione Urbanistica;
- Allegato n°5 – Riferimenti immobiliari;
- Allegato n°6 – Documentazione fotografica;
- Allegato n°7 – Documentazione per l'aggiornamento Catastale;

Firmato Da: CARINCI BAMBINO NINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42cfcf9b1e2cd371811c4d0c798d8540

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019