

TRIBUNALE CIVILE di CHIETI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare n. 63/2014 RGE **II° ESPERIMENTO**

L'Avv. Alessia Remigio con studio in Francavilla al Mare (CH) alla Via Aventino n. 10 int. 2 e 4, indirizzo PEC avvalessiaremigio@ordineavvocatichieta.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Chieti, Dott. Camillo Romandini, al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previste dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35 convertito, con modificazioni, nella Legge 14 maggio 2005 n. 80 e successive modificazioni ed integrazioni, giusta provvedimento del 16.10.2014,

RENDE NOTO

che il giorno **10 novembre 2015** alle ore **16,00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita senza incanto** (secondo le “condizioni di vendita” previste nell'allegato “A” al presente avviso) dei beni immobili ubicati nel comune di Miglianico (CH), di seguito descritti, relativi al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato.

Nella ipotesi in cui :

- non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3, c.p.c. ;
- la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione ;

il giorno **12 novembre 2015** alle ore **16,00** avanti a sé, presso il proprio studio professionale, avverrà la **vendita con incanto** (secondo le “condizioni di vendita” previste nell'allegato “B” al presente avviso) dei beni immobili medesimi.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

LOTTO A

Costituito dai seguenti immobili (individuati ai nn. 1-2 della relazione tecnica) :

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 403 – di superficie di 2 are e 90 centiare - Vigneto (Cl.1 – mq. 290 – R.D. € 4,49 – R.A. € 2,02, intestato all'esecutato nato a omissis, il omissis – Proprietà 1/1 bene personale;

Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 404 – 4325 – 4406;

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 404 – di superficie di 3 are e 10 centiare - Vigneto (Cl.1 – mq.310 – R.D. € 4,80 – R.A. € 2,16) intestato all'esecutato nato a omissis omissis – Proprietà 1/1 bene personale;

Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 405 – 4325 – 403;

“Diritti di Proprietà per 1/1” di Terreni adiacenti, in Contrada Piane San Pantaleone con accesso dalla adiacente stradina comunale (in terra) Via Ciaravaglio. Benché appezzamenti agricoli, gli stessi compaiono pavimentati con battuto in cls, per la quasi totalità, recintati con muretto in c.a., muniti di cancelli carrabili sia verso la citata stradina comunale e sia verso il lato Ovest, adibiti a deposito di attrezzature per lavori edili. L'unione delle due particelle forma un lotto pressoché quadrato di totali mq.600 con lati variabili da 24 a 25 ml, pianeggiante, la recinzione non contorna la totale superficie ma esclude le aree di passaggio condotta irrigua e di servitù verso terreni adiacenti.

Le anzidette particelle sono gravate da una servitù di passaggio per condotta irrigua e altra servitù di passaggio di larghezza non inferiore a m.3,50 sulla particella 404, lato 405 (S-E), per accesso dalla S.C. Ciaravaglio alla part.4325.

La quota catastale e pignorata è di 1/1.

Secondo il PRG vigente, all'attualità gli immobili trattati ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento costituito dalle due particelle adiacenti confina con: Strada comunale, Part.405, Part.4325 e Part.4406.

PREZZO BASE D'ASTA = € 11.000,00(undicimila/oo)

Offerta minima in aumento € 500,00 (cinquecento/00), sia in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., sia in sede di eventuale incanto. Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO B

Costituito dai seguenti immobili, individuati ai nn 3-4 della relazione tecnica:

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 676 – di superficie di 3 are e 30 centiare - Uliveto (Cl.U – mq.330 – R.D. € 1,45 – R.A. € 0,94) intestato all'esecutato nato a *omissis il omissis* – Proprietà 1/1 bene personale;

Confini: Partt. 1090 – 760 – 677 – 675 – 4101;

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 677 – di superficie di 0 are e 74 centiare - Uliveto (Cl.U – mq.74 – R.D. € 0,32 – R.A. € 0,21) intestato all'esecutato nato a *omissis, il omissis* – Proprietà 1/1 bene personale;

Confini: Partt. 760 – 941 – 675 – 676;

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 di terreni in Contrada Valle Sant'Angelo con accesso da strada comunale fino a circa 500 metri dal lotto, ultimo tratto percorribile su stradina vicinale interpodereale non indicata su mappa catastale.

Trattasi di una unica striscia di terreno di lunghezza totale circa ml.110 e larghezza costante di ca. 6 metri, tranne nel tratto di valle dove decresce fino a ca. 2 metri. Le parti hanno asserito che trattasi di Uliveto di circa 25 anni.

Su medesimo atto (art.3) si confermava l'esistenza di una servitù di passaggio, a favore della attuale Part.676 (ex part.676/a sull'atto), "da sempre esercitata sulla stradella della larghezza costante di metri uno il cui tracciato segue la linea di confine con il terreno di omissis ". [N.d.R: si identifica sulla attuale Part.4101 e ridosso attuale particella 1090].

Secondo il PRG vigente gli immobili ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento costituito dalle due particelle adiacenti confina con: part.675, Part.4101, Part.1090 e Part.760.

PREZZO D'ASTA "Lotto B" : € 900,00 (novecento/00)

Offerta minima in aumento € 100,00 (cento/00), sia in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., sia in sede di eventuale incanto. Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO C

Costituito dai seguenti immobili, individuati al n. 5 della relazione tecnica:

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 408 – di superficie di 2 are e 80 centiare – Bosco Alto (Cl.2 – mq.280 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,13) intestato all'esecutato nato a *omissis, il omissis* 07/06/1947 – Proprietà 1000/1000;

Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 415 – 1164 – 4404 – 4326 – 407

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 di piccolo appezzamento pianeggiante in Contrada Piane San Pantaleone, aderente S.C. Via Ciaravaglio. Consta di piccolo appezzamento di dimensioni circa. 10x27, catastalmente classificato a "Bosco alto" ma parte è a frutteto e parte ad ortaggi.

Secondo il PRG vigente, all'attualità gli immobili trattati ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento confina con Strada comunale Ciaravaglio, Part.415, Part.1164, Part.4404, Part.4326 e Part.407.

PREZZO D'ASTA "Lotto C": € 1.875,00 (milleottocentotrentacinque/00)

Offerta minima in aumento € 200,00 (cento/00), sia in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., sia in sede di eventuale incanto. Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO D

Costituito dai seguenti immobili, individuati ai nn. 6 - 7 - 9 - 10 della relazione tecnica:

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 476 – di superficie di 0 are e 11 centiare – Area Fabbr. Demolito (Cl.= – mq.11 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato all'esecutato nato a *omissis*, il *omissis* – Proprietà 1000/1000;

Confini: Partt. 387 – 1532 – 385 – N.C.E.U.: P.lla 386/sub.2;

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 4323 – di superficie di 0 are e 15 centiare – Somm Arg 1 (Cl.= – mq.15 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato all'esecutato nato a *omissis*, il *omissis* – Proprietà 1000/1000;

Confini: Fabbr. Part.386 – Corte Part.398 – Corte com. P.lla 387 su restanti lati;

CATASTO DEI FABBRICATI – **Unità abitativa** di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.2 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 2,5 – Rendita € 142,03 – Contrada Piane San Pantaleone – Piano T - intestato catastalmente a 13 soggetti distinti, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI tra cui l'esecutato.

Confini: Strada Privata accesso (part.1532 e 476) – Partt. 382 – 4316 – N.C.E.U. Part.386/sub.3;

CATASTO DEI FABBRICATI – **Unità abitativa** di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.3 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 4,5 – Rendita € 255,65 – Contrada Piane San Pantaleone n.121 – Piano T/1 - intestato catastalmente a 13 soggetti distinti, CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI tra cui l'esecutato.

Confini: Corte comune (p.lla 387) – N.C.E.U. P.lla 386/sub.2 – N.C.T. P.lla 4316 – N.C.E.U. P.lla 386/sub.4;

Tutte le aree e gli immobili di cui alla presente Lettera "D" sono ubicate in "Sub-Area B3 – Espansione II° Dopoguerra (Località Piane San Pantaleone, Montupoli, S. Antonio) – Grado terzo di Trasformabilità completamente semintensivo" (art.22 N.T.A.).

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su terreno di cui alla Part.476 del Foglio 6 "Area Fabbricato Demolito" di estensione nominale di mq.11 è in aderenza al fabbricato attuale di cui al Fg.6 Part.386 sub.2, dimensioni in mappa circa m.4x2,7, di fatto facente parte della sede viaria di accesso alla corte comune alle Altre unità. Lo stato di fatto è pertanto di sede stradale privata, pavimentata, comune ad Altre unità.

Presente servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della Ditta Esecutata dalla S.P. "... della superficie di mq.8 circa, in modo da creare una strada della larghezza di metri tre misurata dagli spigoli esterni del fabbricato distinto con la part.382 del foglio 6, con inizio dalla Strada Provinciale Fondo Valle Dentalo e sullo stesso allineamento fino a raggiungere il muro esterno del magazzino di proprietà dell'esecutato.", per l'accesso dalla Strada Provinciale.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 su terreno di cui alla Part. 4323 del Foglio 6 "Somm Arg 1" di estensione nominale di mq.15, ubicata in parte in aderenza al fabbricato di cui alla Part.386, ma sub.4 intestato a Terzi, ed in parte facente parte della corte comune. Ha dimensioni in mappa circa m.10x1,0-1.5 (di cui un lato per circa 6 m in aderenza al fabbricato su part.386 e m.4

circa a part.398, i restanti lati su corte comune part.387). Lo stato di fatto è pertanto di piazzale privato, pavimentato, unito a Corte comune ad Altre unità. Relitto di vecchio fabbricato rurale.

Immobili costituiti da due unità abitative per civile abitazione in N.C.E.U. subalterni 2 e 3 Part.386 del Foglio 6, entrambi Categoria A/3 Cl.1, rispettivamente di 4,5 e 2,5 vani, le quali risultano catastalmente intestate a numerose ditte, ognuna per "i propri diritti", ma le stesse, in sede di sopralluogo coadiuvato dal figlio del Debitore, sono risultate di fatto unite, con unica funzionalità complementare, e sono nella disponibilità dell'esecutato.

Il fabbricato risulta essere stato interessato da ristrutturazioni ed unioni di precedenti fabbricati rurali ante '67 e con due successive Concessioni Edilizie, entrambe intestate al Debitore Esecutato, rispettivamente C.E. n°37 del 08/10/1979 e C.E. n°18 del 21/02/1994.

L'attuale totale conformazione del terreno sul quale è ubicato il fabbricato, attuale part.386 di mq.155 (comprendente subb.2-3-4), comprende iniziali fabbricati rurali di proprietà (part.386, 1058, 1061 e 1059, tutti con diritti alla corte comune di cui part.387), con sopraelevazione parziale su terreni non di proprietà, quali:

Parte ex Part. 384/b di ca. mq. 9 - Propr. omissis

Parte ex Part. 1532/b di ca. mq. 21 - Corte Comune

Parte ex Part. 1533/b di ca. mq. 1 - Corte Comune

Parte ex Part. 1534/b di ca. mq. 1 - Corte Comune

Ex Part. 1535 di ca. mq. 10 - Corte Comune

Le precedenti superfici, unite a quelle di proprietà, hanno costituito il totale sedime della Part.386 benché, inizialmente, le precedenti di cui alle "lettere a-b-c-d" (mq.32) sarebbero incluse nella sagoma del solo subalterno 2 e la superficie di cui alla "lett. e" (mq.10) sul solo subalterno 4 estraneo.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su unità abitativa in N.C.E.U. Part.386 sub.3 del Foglio 6 e DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su unità abitativa in N.C.E.U. Part.386 sub.2 del Foglio 6 realizzate su sedime non regolarizzato da Atti pubblici, intestate catastalmente a più ditte, ciascuno per i propri diritti, gli immobili, pertanto sono stati valutati nella loro integrità e successivamente detratti gli oneri stimati di regolarizzazione, relativi al terreno sul quale è ubicato il fabbricato.

Da presentarsi, altresì, (con onere a carico dell'acquirente), Progetto in Sanatoria per la suddivisione dell'attuale sub.3 dal sub.4 (escluso e di Terzi) e provvedere alla regolarizzazione delle proprietà terreni sotto il subalterno 2, nonché la presentazione delle nuove planimetrie catastali, sia del subalterno 2 e sia del subalterno 3, per rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate.

Per modifica accatastamento sono allegate alla presente procedura: nuovo Elaborato planimetrico e n.2 planimetrie (sub.2-3).

Il subalterno 2 è costituito da solo piano terra, con copertura piana, altezza interna m.2.85, comprendente n.1 camera di circa mq.14, un bagno di mq.6.50 ca, piccolo disimpegno, e piccolo vano di mq.9 ca. collegato al subalterno 3.

E' stato chiuso l'accesso verso l'esterno per cui l'immissione al presente subalterno può essere effettuato solo tramite il subalterno n.3.

In aderenza al vano appena descritto è presente locale soggiorno facente parte del piano terra subalterno 3, altezza interna m.2.55 poiché il solaio interpiano, essendo il presente subalterno costituito di piano terra e 1°, è doppio essendo ricostituito inferiormente al preesistente con voltine e laterizi. Solo Voltine e laterizi per cucina, con altezza interna m.2.65. Il presente subalterno è costituito al piano terra da soggiorno, con accesso da esterno ed 1 finestra, cucina abitabile con finestra, ingresso disimpegno per cucina e scalinata verso piano superiore, piccolo ripostiglio sottoscala.

L'intero piano terra si mostra in buono stato di conservazione ed è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Ha le seguenti caratteristiche: Wc con doccia, vaso lavabo e bidet, Pavimentazione in gres per intera superficie, riscaldamento con caldaia stagna ubicata all'esterno (non reperito libretto caldaia) radiatori in ghisa, pareti tinteggiate ed intonacate. Infissi esterni in legno con persiane, doppi vetri. Scala interna rivestita in marmo con parapetto legno.

NON E' PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il piano primo è costituito da disimpegno con pianerottolo di arrivo scala interna, n.1 ripostiglio di ca. mq.11, n.1 camera di ca. mq.20 e balcone di oltre mq.8.

Porte interne in legno tamburato.

Presenti i termosifoni ma, per dichiarazione di parte, non collegati al resto dell'impianto, essendo dichiarato tale livello non utilizzato, e quindi non funzionante riscaldamento.

Per tale primo piano gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, vetro semplice e tapparelle in plastica. Pavimenti monocottura.

La scalinata comprende una ulteriore mezza rampa a salire, verso un mezzanino sottotetto, ove insiste un WC di ca. mq.4, senza finestre e sola piccola luce verso esterno, con vaso, vasca bidet, lavabo; altezza interna m.2.45, mentre per la restante parte del primo piano l'altezza è di H=3.00.

Mediocre è lo stato di conservazione di tale piano, comunque con pareti intonacate e tinteggiate.

Per i confini delle presenti unità, con riferimento all'elaborato planimetrico e schema piante redatte, si citano:

Sub.2: Strada privata di accesso (catast.Part.1532 e 476), part.382, Part.4316, Part.386 Sub.3;

Sub.3: Corte comune su part.387, Part.386 Sub.2, Part.4316, Part.386 Sub.4;

ONERI STIMATI DI REGOLARIZZAZIONE : € 5.624,50 (Cinquemilaseicentoventiquattro/50).

PREZZO D'ASTA "Lotto D" : € 97.650,00 (novantasettemilaseicentocinquanta/00)

Offerta minima in aumento € 2.000,00 (duemilaeuro/00), sia in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 571 c.p.c., sia in sede di eventuale incanto. Vendita non soggetta ad I.V.A.

LOTTO E

Costituito dai seguenti immobili , individuati ai nn. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 e 26 della relazione tecnica:

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 531 – di superficie di 2 are e 30 centiare – Semin. Arborato (Cl.5 – mq.230 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,77) intestato all'esecutato nato a *omissis* , il *omissis* – Proprietà 1000/1000;

Confini: Strada Com. su due lati – Partt. 473 – 529;

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 529 – di superficie di 5 are e 80 centiare – Vigneto (Cl.3 – mq.580 – R.D. € 5,09 – R.A. € 3,59)) intestato all'esecutato nato a *omissis* , il *omissis* – Proprietà 1000/1000;

Confini: Strada Com. – Partt. 1255 – 924 – 531;

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 535 – di superficie di 1 are e 60 centiare – Uliveto (Cl.U – mq.160 – R.D. € 0,70 – R.A. € 0,45) intestato all'esecutato nato a *omissis* , il *omissis* – Proprietà 1/1 bene personale;

Confini: Part. 4403 – Part. 533 su restanti lati;

CATASTO DEI TERRENI – **Terreno** al foglio n.6 – Particella 532 – di superficie di 2 are e 70 centiare – Seminativo (Cl.4 – mq.270 – R.D. € 0,42 – R.A. € 0,98) intestato all'esecutato nato a *omissis* , il *omissis* – Proprietà 1000/1000;

Confini: Strada Com. – Partt. 928 – 937 – 530;