

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO**

**CHIETI**

**SEZIONE EE.II**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**stima beni immobili**

**PROCEDURA ESECUTIVA N.62/2023**

**GROGU SPV s.r.l.**

**(e per essa Intrum Italy S.p.A)**

**contro**

**\*\*\* e \*\*\***

G.E.	<b>DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO</b>
Custode Giudiziario	<b>IVG Abruzzo - Sede di LANCIANO</b>
Perito (C.T.U.)	<b>ARCH. AGNESE SENERCHIA</b>

## INDICE

1. INCARICO	pag.3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.7
3. PREMESSA	pag.7
4. RISPOSTA AI QUESITI	pag.9
Primo quesito	pag.9
Secondo quesito	pag.9
Terzo quesito	pag.11
Quarto quesito	pag.11
Quinto quesito	pag.11
Sesto quesito	pag.11
Settimo quesito	pag.12
Ottavo quesito	pag.12
Nono quesito	pag.16
Decimo quesito	pag.17
Undicesimo quesito	pag.17
Dodicesimo quesito	pag.17
Tredicesimo quesito	pag.17
Quattordicesimo quesito	pag.18
- schema riassuntivo	pag.18
- riepilogo per bando d'asta	pag.20
- riepilogo commerciale per la pubblicità	pag.21
- riepilogo per la pubblicità	pag.22
- elenco dei proprietari ai fini della trascrizione	pag.22
5. ALLEGATI	pag.23

## 1. INCARICO

La sottoscritta Arch. Agnese SENERCHIA, con studio in via M.Tesauri n°10 - Lanciano (CH), iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n°1148 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n° 72 – Categoria ARCHITETTI,

*nominata*

quale esperto nel procedimento a frontespizio, con provvedimento del 14.12.2023 (notificato il 15.12.2023), dal Giudice dell'Esecuzione Ill.ma Dott.ssa Chiara D'ALFONSO del Tribunale di Lanciano (CH) Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

accetta l'incarico ricevuto e invia

*giuramento telematico*

in data 18.12.2023 (**Allegato A**) per espletare l'incarico nella procedura esecutiva n°62/2023 R.G.E.I.

giusta esecuzione forzata sul bene **“appartamento, facente parte di un fabbricato, composto da 6 vani catastali con cantina al piano terra, nel N.C.E.U. al FOGLIO 25 PARTICELLA 202 SUB 4, PT-1, CAT. A/2, CLASSE 3, R.C. 511,29”** sito a Lanciano (CH) in via Cavour n°\*\*\*

promossa da **GROGU SPV s.r.l.**, C.F. 05197150260 (**creditore**)

*contro*

\*\*\* (C.F. \*\*\*) nat\* il \*\*\*a \*\*\* (\*\*\*) (**debitore**)

e

\*\*\* (C.F. \*\*\*) nat\* il \*\*\*a \*\*\* (\*\*\*) (**debitore**)

per rispondere ai quesiti che testualmente si trascrivono:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

**1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

**3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

**4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni

effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

**6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

**7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

**8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**9)** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**10)** a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

**11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

**13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

**15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**16)** ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c. p. c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti come da convocazione del Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Dott. Antonello Ferroni, il giorno 16/01/2024 alle ore 15:00 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza dell'esecutat\* \*\*\*, il quale prontamente ha permesso l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, consentendo il rilievo visivo, metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

(**Allegato B** – verbali: verbale sopralluogo e verbale IVG con CTU)

In risposta alla parte preliminare di controllo della documentazione depositata in atti, si precisa che:

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'immobile oggetto di pignoramento esteso al periodo antecedente al ventennio precedente l'atto di pignoramento;
2. La certificazione notarile contiene le indicazioni catastali attuali e storiche dell'immobile;
3. Il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile degli esecutati, cui ha provveduto la scrivente (**Allegato C**). Dai certificati risulta che:
  - l'esecutat\* \*\*\* nat\* il \*\*\*a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\* risulta coniugat\* con \*\*\* dal 23/04/1994;
  - l'esecutat\* \*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\* risulta coniugat\* con \*\*\* dal 23/04/1994.

Per gli esecutati sopra citati la scrivente ha inoltre acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Lanciano (CH) l'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio. Nelle annotazioni a margine risulta che *“con provvedimento del Tribunale di Lanciano in data \*\*\* n. \*\*\*, è stata omologata la separazione fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”* (**Allegato C**).

## 3. PREMESSA

ESAMINATO

l'atto di pignoramento immobiliare datato 13 Settembre 2023

a favore di **GROGU SPV s.r.l.**, rappresentata da **Intrum Italy S.p.A.** (esercente l'attività di recupero crediti) che ha conferito mandato all'**Avv.to Arturo Massignani** (C.F. MSSRTR49B15H501S), il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni all'indirizzo PEC [avv.arturomassignani@pec.it](mailto:avv.arturomassignani@pec.it)

PREMESSO che

- Unione Banche Italiane S.p.A. ha incorporato per fusione la Banca Popolare di Ancona S.p.A e la Banca Carime S.p.A., società incorporate, cui è subentrata con effetto dal 20 Febbraio 2017 in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi ad essa facenti capo, compresi quelli oggetto del presente provvedimento;
- a seguito di atto di fusione per incorporazione, Intesa Sanpaolo S.p.A. è subentrata ad UBI Banca S.p.A., in tutti i rapporti quale successore a titolo universale;

- GROGU SPV s.r.l. nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, ha acquistato pro-soluto da Intesa Sanpaolo S.p.A., taluni crediti di Intesa Sanpaolo S.p.A. derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari o chirografari, saldi debitori di conti corrente, insoluti di portafoglio e conto anticipi, i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza";
- GROGU SPV s.r.l. ha conferito a Intrum Italy S.p.A. procura speciale per compiere tutte le attività dirette a tutelare i crediti;
- GROGU SPV s.r.l. risulta titolare del credito vantato dalla cedente Intesa Sanpaolo S.p.A nei confronti di \*\*\* e \*\*\*.

CONSIDERATO che

- con rogito del 28.10.2015 del Notaio Dott. Di Salvo Zefferino la Banca Popolare di Ancona concedeva un mutuo ipotecario per complessivi € 73.789,72 a \*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\* e \*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*;
- che i mutuatari si obbligavano a restituire alla Banca entro 180 mesi la somma capitale mutuata, maggiorata degli interessi;
- che a garanzia della somma finanziata, i mutuatari concedevano ipoteca per la somma di € 147.582,00 sui beni di loro proprietà per ½ ciascuno a favore della Banca e più precisamente su: appartamento al piano primo con annesso ripostiglio al piano terra, facente parte di un fabbricato in Lanciano, in via Cavour n°\*\*\* di proprietà per 1/2 \*\*\* e per 1/2 \*\*\*;
- che la parte finanziata non pagava le rate stabilite per cui la Banca, con lettera raccomandata del 1.09.2019 comunicava agli obbligati la decadenza del beneficio con l'intimazione del dovuto;
- che l'anzidetto mutuo ipotecario veniva notificato contestualmente all'atto di precetto in data 4.07.23, senza esito.

Alla luce dell'inadempimento contrattuale la **GROGU SPV s.r.l.** e per essa **Intrum Italy S.p.A.**, provvedeva a notificare a \*\*\* e \*\*\* l'esecuzione immobiliare onde ottenere il pagamento dovuto pari ad **€ 62.751,92.**

## 4. RISPOSTE AI QUESITI

### LOTTO UNICO

#### QUESITO N. 1:

##### **Identificazione bene**

Proprietà: proprietà per 1/2 \*\*\* e proprietà per 1/2 \*\*\*.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 25, Particella 202, Sub 4**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 132 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 131 m<sup>2</sup>, Rendita € 511,29; (**Allegato 1** – Stralcio Foglio di mappa n. 25; **Allegato 2** – Visura Storica Fg.25 P.IIa 202 Sub.4).

Confinanti: l'appartamento al piano primo confina con vano scala comune, affaccio su via Cavour, affaccio su Vico I Santa Maria Maggiore e affaccio su Via Santa Maria Maggiore; la cantina al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con area comune, proprietà \*\*\*, Vico I Santa Maria Maggiore e Via Santa Maria Maggiore; il ripostiglio al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con rampa scala comune e area comune.

Formazione lotti: trattandosi il bene pignorato di un solo immobile, si procede alla formazione di un solo lotto costituito da appartamento con annessi cantina e ripostiglio.

#### QUESITO N. 2:

##### **Descrizione**

Il bene risulta ubicato nel Comune di Lanciano (CH), in Via Cavour n<sup>o</sup>\*\*\*, nel centro storico abitato (quartiere Sacca). Nelle immediate vicinanze trovasi il Municipio, la piazza principale e numerosi esercizi commerciali.

L'immobile destinato a civile abitazione, occupato dagli esecutati ivi residenti unitamente a\*\*\* figli\*\*\* maggiorenne, è posto al piano primo di un antico edificio di 4 livelli fuori terra, il cui ingresso è posto su Via Cavour n<sup>o</sup>\*\*\*, con cantine al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

Il Sub.4 consta:

- al piano terra di un ripostiglio attiguo alla gradinata, ricavato nel sottoscala, e un'ampia cantina con volte a crociera in mattoni, cui si accede da un disimpegno comune;
- al piano primo, a cui si accede a mezzo scala interna comune, sono ubicati l'ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina con attiguo tinello, un bagno e n°2 camere da letto di cui una con balconcino. Quest'ultima presenta al suo interno un piccolo vano ripostiglio realizzato con pareti in cartongesso.

In cucina è installata la caldaia per la produzione di riscaldamento e ACS.

L'unità immobiliare risulta essere dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria: allaccio alla rete fognaria comunale, adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale e rete elettrica.

Consistenza: unità immobiliare (piano terra e primo) 6 vani

Superficie Catastale Totale: 132 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 131 m<sup>2</sup>.

<b>Destinazione</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>
	[mq]	-	[mq]
Piano terra (cantina)	26,00	0,33	8,58
Piano terra (ripostiglio)	6,00	0,25	1,50
Piano primo (appartamento)	107,00	1,00	107,00
Balcone piano primo (appartamento)	2,00	0,33	0,66
<b>TOTALE SUPERFICIE U.I.</b>	<b>141,00</b>	-	<b>117,74</b>

Altezza utile interna:

*piano primo* (appartamento) m. 3,90 circa

**Caratteristiche costruttive** - Qualità e Stato di manutenzione

Strutture: muratura portante;

Solai: *piano terra* con volte in mattoni a vista – *piano primo* con volte intonacate;

Copertura: tetto a falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: mattoni pieni a faccia vista;

Pavimentazione interna: gres ceramico, ceramica, parquet prefinito laminato, cementine d'epoca;

Pareti interne: intonaco di tipo civile e tinteggiate; alcune pareti sono rivestite con pannelli in cartongesso;

Scala interna: pavimentazione androne in marmo, gradinata in pietra e pianerottoli in cementine d'epoca, ringhiera in metallo;

Infissi esterni: in pvc con doppio vetro e persiane in legno (a meno della cucina ove presente avvolgibile);

Infissi interni: in legno tamburato / porta d'ingresso blindata;

Rivestimenti: in ceramica;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: caldaia a gas metano e elementi radianti in ghisa;

Altri impianti: citofonico;

Terreno esclusivo: - ;

Dotazioni condominiali: - .

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buono stato di conservazione e manutenzione, con discreta qualità delle finiture. Si riscontrano, su porzione di soffitto e parete tra il soggiorno e la cucina, segni sulla tinteggiatura di una precedente perdita dal piano superiore, ormai risolta.

Imposta: la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A.

### **QUESITO N. 3:**

#### **Anno di costruzione**

L'immobile pignorato fa parte di un edificio anteriore al 1900.

### **QUESITO N. 4:**

#### **Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili**

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Lanciano (CH), si è accertato dell'assenza di Licenza/Concessione Edilizia.

Nel PRG vigente, approvato con delibera C.C. n°116 del 28.12.2018, il bene ricade in "Zona A1 Città Storica – art.58".

Dall'esame della planimetria catastale del 15.01.1981 e in sede di sopralluogo, non sono state accertate opere abusive tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. La sottoscritta ha altresì proceduto a rilevare misurazioni a campione per confrontarle con la planimetria catastale in scala.

Ai fini dell'art.13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 22 Gennaio 2008, si fa presente che non è stato possibile reperire, per gli impianti realizzati posti a servizio dell'immobile, i dati concernenti le certificazioni di conformità e di regola dell'arte, né le dichiarazioni di conformità di un professionista abilitato. Risulta disponibile l'ultimo rapporto di controllo tecnico per l'impianto termico inferiore a 35kW di Potenza.

### **QUESITO N. 5:**

#### **Certificato di destinazione urbanistica**

Si omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché l'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati.

### **QUESITO N. 6:**

#### **Dati identificativi catastali**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e costituente il lotto unico è individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), *Foglio 25 P.III 202 Sub.4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 132 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 131 m², Rendita € 511,29* in testa a:

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

*proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

*proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni*

## INDIVIDUAZIONE DEL BENE nello STORICO CATASTALE

La situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04.01.2024 è la seguente:

### *CATASTO FABBRICATI*

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2017 Pratica n. CH0054933 in atti dal 12/06/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 15206.1/2017)
- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE DEL 15/01/1981 IN ATTI DAL 10/04/1997 FRZ (N.132.2/1981)
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987: il bene era inserito in immobile di 18 vani individuato alle Particelle 232 e 202 graffate con i Sub.1-2

### *MAPPALE TERRENO CORRELATO (Allegato 3 – Visura Storica Fg.25 P.IIa 202)*

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 2 are 40 ca

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 20/03/1971

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al pignoramento.

### **QUESITO N.7:**

#### **Intestatarî dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento**

Dall'esame della documentazione è stato accertato che all'atto di notifica del pignoramento, la parte eseguita risultava intestataria dell'immobile:

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

*proprietà per 1/2 dal 21.09.2000*

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

*proprietà per 1/2 dal 21.09.2000*

in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio D'Ambrosio Massimo di Tocco da Casauria (PE) del 21/09/2000, Rep. n°39813, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 23/09/2000 al n°14281 R.G. e al n°10891.1/2000 R.P.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto unico.

Si precisa che la quota in titolarità degli eseguiti non è suscettibile di separazione in natura, pertanto l'immobile non risulta divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, per la sua natura strutturale e funzionale.

### **QUESITO N. 8:**

#### **A) Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati i dati a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e nella Visura Storica dell'immobile.

- ai sig.ri \*\*\* e \*\*\* il bene pignorato è pervenuto da \*\*\* e \*\*\* (*proprietari per 1/2*) con Atto del 21/09/2000 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Sede TOCCO DA CASAURIA (PE) Repertorio n. 39813 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10891.1/2000 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/10/2000;
- ai sig.ri \*\*\* e \*\*\* il bene è pervenuto da \*\*\* e \*\*\* (*proprietari per 1/2*) con Atto del 24/08/1989 Pubblico ufficiale DE CINQUE G. Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 30512 - UR Sede CHIETI (CH) Registrazione n. 1712 registrato in data 30/08/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1416.1/1989 - Pratica n. 130737 in atti dal 02/06/2000;
- ai sig.ri \*\*\* e \*\*\* il bene è pervenuto con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/07/1984 - R.U. \*\*\* Voltura n. 2634.1/1984 - Pratica n. 130732 in atti dal 02/06/2000 (*usufrutto 1000/1000 \*\*\**, *nuda proprietà \*\*\* per 1/2 e nuda proprietà \*\*\* per 1/2*);
- ai sig.ri \*\*\* , \*\*\* e \*\*\* il bene è pervenuto da \*\*\* con Atto del 31/03/1983 Pubblico ufficiale COLANTONIO Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 37004 - UR Sede LANCIANO (CH) Registrazione n. 1397 registrato in data 19/04/1983 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1956.1/1983 - Pratica n. 130725 in atti dal 02/06/2000

#### **B) Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto unico.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi al pignoramento.

#### **C) Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente**

Periodo ispezione dal 01/01/2000 al 16/02/2024 (Allegato 4 – ispezioni ipotecarie)

#### **ISCRIZIONE del 29/01/2015 - R.G. n°1496 e R.P. n°108**

##### Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 28/01/2015 Numero di repertorio 102835/18642

Notaio DI SALVO ZEFFERINO di LANCIANO (CH)

##### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie **IPOTECA VOLONTARIA** Derivante da 0168 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale € 73.789,72 Tasso interesse annuo 3,9%

Interessi - Spese € 73.792,28 Totale € **147.582,00** Durata 15 anni

su unità immobiliare a LANCIANO (CH) in VIA CAVOUR, \*\*\*

Catasto FABBRICATI Fg. 25 P.IIa 202 Subalterno 4 - A2/ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani

**a favore**

BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA Sede JESI (AN)

Codice fiscale 00078240421 Domicilio ipotecario eletto a CHIETI in CORSO MARRUCCINO

**contro**

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

**TRASCRIZIONE del 23/09/2000 - R.G. n°14281 e R.P. n°10891**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 21/09/2000 Numero di repertorio 39813

Notaio D'AMBROSIO MASSIMO di TOCCO DA CASAURIA (PE)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie **ATTO TRA VIVI** Descrizione 112 **COMPRAVENDITA**

su unità immobiliare a LANCIANO (CH) in VIA CAVOUR, \*\*\* Piano T-1

Catasto FABBRICATI Fg. 25 P.IIa 202 Subalterno 4 - A2/ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani

**a favore**

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

**contro**

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

**TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - R.G. n°7658 e R.P. n°6023**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/04/2023 Numero di repertorio 204

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LANCIANO Codice fiscale 810 025 00692

**Dati relativi alla convenzione**

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Richiedente ARC REAL ESTATE SPA per AVV. ARTURO MASSIGNANI

su unità immobiliare a LANCIANO (CH) in VIA CAVOUR, \*\*\* Piano T-1  
Catasto FABBRICATI Fg. 25 P.Ila 202 Subalterno 4 - A2/ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani  
**a favore**

GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) - Codice fiscale 05197150260

**contro**

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

**TRASCRIZIONE del 12/10/2023 - R.G. n°18353 e R.P. n°14413**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 20/09/2023 Numero di repertorio 554

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LANCIANO Codice fiscale 810 025 00692

**Dati relativi alla convenzione**

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Richiedente ARC REAL ESTATE SPA per AVV. ARTURO MASSIGNANI

su unità immobiliare a LANCIANO (CH) in VIA CAVOUR, \*\*\* Piano T-1  
Catasto FABBRICATI Fg. 25 P.Ila 202 Subalterno 4 - A2/ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani  
**a favore**

GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) - Codice fiscale 05197150260

**contro**

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

\*\*\* nat\* il \*\*\* a \*\*\* (\*\*\*) – C.F. \*\*\*

proprietà per 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*

**D) Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dalle ricerche effettuate, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravato da vincoli, a meno delle Norme Tecniche dettate dal PRG vigente nel Comune di Lanciano (CH), né sono state rilevate formalità per oneri condominiali dovuti.

## **QUESITO N. 9:**

### **Valutazione dell'immobile**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto del valore di mercato, detto anche valore venale, che consiste nel più probabile punto di incontro della domanda e dell'offerta tenendo anche conto dell'attuale periodo di crisi del settore immobiliare.

Esso fa riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene: fruibilità degli ambienti, ampiezza, idoneità all'uso, condizioni di manutenzione e di finitura comprese le infiltrazioni presenti, raggiungibilità, aree di parcheggio nelle immediate vicinanze, dotazione di urbanizzazione primarie, la posizione rispetto all'abitato esistente e la prossimità al centro cittadino, la qualità ambientale e la gradevolezza del posto, alla scarsa possibilità di replicare la costruzione, la situazione del mercato immobiliare della località, la presenza di vincoli ambientali o altri, servitù, delle caratteristiche antisismiche, di acustica ed energetiche rispetto alle nuove normative e alla possibilità di adeguamento;

guarda anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di riferimento sia per le vendite che per i canoni di affitto delle abitazioni, nelle zone individuate nella cittadina di Lanciano e il suo territorio, come risulta dalle ultime interrogazioni pubblicate e riferite al 1° semestre 2023.

***Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ottiene il seguente valore:***

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Fg.25 P.IIa 202 Sub. 4	<b>118,00</b>	€ 950,00	€ 112.100,00	1/1	€ 112.100,00
<b>TOTALE LOTTO</b>					<b>€ 112.100,00</b>

**TOTALE LOTTO € 112.100,00** (diconsi euro centododicimilacento/00).

### Canone di locazione

La determinazione viene effettuata tenendo conto dei valori di riferimento dell'Agenzia delle Entrate secondo la destinazione d'uso (residenziale) e tenendo conto delle richieste di mercato, nonché dello stato attuale dei luoghi. Viene espresso in euro/mq riferito alla superficie netta e può essere stabilito per gli immobili liberi.

Foglio 25 Particella 202 Sub.4 (immobile di civile abitazione)

Superficie (N) appartamento c.a. 96,00 mq x €/mq/mese 3,65 c.a. = **potenziale canone mensile € 350,00** (inclusi ripostiglio e cantina).

**QUESITO N. 10:**

**Formazione di lotti**

Come indicato al precedente quesito n°1 (formazione lotti), trattandosi il bene pignorato di un solo immobile, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un solo lotto.

**QUESITO N. 11:**

**Possesso del bene e vincoli**

In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta abitata dagli esecutati con \*\*\* figli\*\*\* maggiorenne.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che l'unità immobiliare non è gravata da vincoli, oneri, anche di carattere storico-artistico, censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 12:**

**Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa**

Dalle ricerche effettuate si è accertato che l'immobile non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO N. 13:**

**Planimetrie e foto dell'immobile**

**Allegato 5** – planimetria catastale Fg.25 P.IIa 202 Sub.4

**Allegato 6** - documentazione fotografica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**QUESITO N. 14:**

Descrizione succinta lotto

**SCHEMA RIASSUNTIVO****ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 62/2023**

<b>Promossa da</b>	<b>GROGU SPV S.R.L.</b>
<b>Nei confronti di</b>	<b>*** e ***</b>

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO</b>	<b>Recapito</b>	<b>0872.715361</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DOTT. ANTONELLO FERRONI</b>	<b>Recapito</b>	<b>320.3167941</b>
<b>C.T.U.</b>	<b>ARCH. AGNESE SENERCHIA</b>		

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 112.100,00</b>	<b>Zona</b>
<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>CENTRO STORICO</b>
<b>LANCIANO</b>	<b>CH</b>	<b>VIA CAVOUR, ***</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà		Quota					
Comproprietari	<b>2</b>	Quota	<b>1/2+1/2</b>	<b>Immobile ad uso abitativo</b>			
Nuda proprietà		Quota					
Usufrutto		Quota					
Altro		Quota					
Convenzione matrimoniale			Comunione dei beni	<b>X</b>	Bene comune	Bene personale	
			Separazione dei beni				
Stato civile libero							

**Immobili:**

<b>Appartamento</b>	<b>X</b>	Opificio	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	<b>X</b>
Servitù	
Altro (Cantina)	<b>X</b>

**Dati catastali: per i fabbricati****Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita
25	202	4	6 VANI	A/2	3	€ 511,29

**Dati catastali: per i terreni****Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 118,00</b>											
Superfici delle pertinenze												
Anno di costruzione	ante 1900		Anno di ultima ristrutturazione									
Stato di manutenzione	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<input checked="" type="checkbox"/>		<i>sufficiente</i>		<i>scarso</i>		<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>ottimo</i>		<i>buono</i>		<input checked="" type="checkbox"/>		<i>sufficiente</i>		<i>scarso</i>		<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		<input checked="" type="checkbox"/>		Impianto termico		<i>autonomo</i>		<input checked="" type="checkbox"/> <i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>		<b>OCCUPATO DAGLI ESECUTATI CON *** FIGLI*** MAGGIORENNE</b>					
Legge 47/85 e successive												
Vendite successive al pignoramento												
Altri dati												

**Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:**

Superficie											
Destinazione urbanistica											
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>			<i>Leggero pendio</i>				<i>Forte pendio</i>			
Colture presenti							<i>Terreno irriguo</i>			<i>Non irriguo</i>	
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>						<i>Terreno intercluso</i>				
Altro											

**Elenco delle Iscrizioni:**

Nota	R.G.	R.P.	Data
<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>	1496	108	29/01/2015

**Elenco delle Trascrizioni:**

Nota	R.G.	R.P.	Data
<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>	N. 14281	N. 10891	23/09/2000
<b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>	N. 7658	N. 6023	27/04/2023
<b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>	N. 18353	N. 14413	12/10/2023

**RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA****LOTTO UNICO:**

Piena proprietà per l'intero di immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Lanciano (CH) in Via Cavour n°\*\*\* nel centro storico abitato, posto al piano primo di un antico edificio di 4 livelli fuori terra, con cantine al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

L'appartamento di circa 107 mq lordi, a cui si accede a mezzo scala interna comune, è costituito da ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina con attiguo tinello, un bagno e n°2 camere da letto di cui una con balconcino. Quest'ultima presenta al suo interno un piccolo vano ripostiglio realizzato con pareti in cartongesso. Inoltre risulta essere dotato di allaccio alla rete fognaria comunale, adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale, rete elettrica e impianto autonomo di riscaldamento.

Al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, ci sono un ripostiglio attiguo alla gradinata, ricavato nel sottoscala, e un'ampia cantina con volte a crociera in mattoni, cui si accede da un disimpegno comune. L'unità immobiliare, abitata dagli esecutati con \*\*\* figli\*\*\*, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

**DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 25, Particella 202, Sub 4**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 132 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 131 m<sup>2</sup>, Rendita € 511,29, Piano T-1.

**CONFINANTI:**

l'appartamento al piano primo confina con vano scala comune, affaccio su via Cavour, affaccio su Vico I Santa Maria Maggiore e affaccio su Via Santa Maria Maggiore; la cantina al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con area comune, proprietà \*\*\* , Vico I Santa Maria Maggiore e Via Santa Maria Maggiore; il ripostiglio al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con rampa scala comune e area comune.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 112.100,00** (diconsi euro centododicimilacent0/00).

## RIEPILOGO COMMERCIALE PER LA PUBBLICITÀ

### SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

#### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 62/2023

<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DOTT. ANTONELLO FERRONI</b>	<b>recapito</b>	<b>0872. 715361</b>
----------------------------	--------------------------------	-----------------	---------------------

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>112.100,00</b>
--------------------	---------------------------	-------------------

<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
<b>LANCIANO</b>	<b>CH</b>	<b>VIA CAVOUR, ***</b>	<b>CENTRO STORICO</b>

<b>Diritto reale:</b>	<b>PIENA PROPRIETA'</b>	<b>quota</b>	<b>1/1 (1/2 +/2)</b>
<b>Tipologia di immobile:</b>	<b>Immobile ad uso abitativo</b>	<b>superficie comm.</b>	<b>SUP. CONVENZIONALE MQ 118,00</b>
<b>Stato conservativo:</b>	<b>Buono stato di conservazione e manutenzione</b>		
<b>Descrizione sintetica:</b>	<p>Piena proprietà per l'intero di immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Lanciano (CH) in Via Cavour n<sup>o</sup>*** nel centro storico abitato, posto al piano primo di un antico edificio di 4 livelli fuori terra.</p> <p>L'appartamento di circa 107 mq lordi, a cui si accede a mezzo scala interna comune, è abitato dagli esecutati ed è costituito da ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina con attiguo tinello, un bagno e n°2 camere da letto di cui una con balconcino. Risulta essere dotato di tutti gli impianti tecnologici, incluso impianto autonomo di riscaldamento.</p> <p>Al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, ci sono un ripostiglio e un'ampia cantina, cui si accede da un disimpegno comune.</p> <p><u>Dati Catastali:</u> Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), <b>Foglio 25, Particella 202, Sub 4</b>, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 132 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 131 m<sup>2</sup>, Rendita € 511,29, Piano T-1.</p> <p><u>Confinanti:</u> l'appartamento al piano primo confina con vano scala comune, affaccio su via Cavour, affaccio su Vico I Santa Maria Maggiore e affaccio su Via Santa Maria Maggiore; la cantina al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con area comune, proprietà ***, Vico I Santa Maria Maggiore e Via Santa Maria Maggiore; il ripostiglio al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con rampa scala comune e area comune.</p>		

## RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

### **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà per l'intero di immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Lanciano (CH) in Via Cavour n°\*\*\* nel centro storico abitato, posto al piano primo di un antico edificio di 4 livelli fuori terra, con cantine al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

L'appartamento di circa 107 mq lordi, a cui si accede a mezzo scala interna comune, è costituito da ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina con attiguo tinello, un bagno e n°2 camere da letto di cui una con balconcino. Quest'ultima presenta al suo interno un piccolo vano ripostiglio realizzato con pareti in cartongesso. Inoltre risulta essere dotato di allaccio alla rete fognaria comunale, adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale, rete elettrica e impianto autonomo di riscaldamento.

Al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, ci sono un ripostiglio attiguo alla gradinata, ricavato nel sottoscala, e un'ampia cantina con volte a crociera in mattoni, cui si accede da un disimpegno comune. L'unità immobiliare, abitata dagli esecutati con \*\*\* figli\*\*\*, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 25, Particella 202, Sub 4**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 132 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 131 m<sup>2</sup>, Rendita € 511,29, Piano T-1.

Confinanti: l'appartamento al piano primo confina con vano scala comune, affaccio su via Cavour, affaccio su Vico I Santa Maria Maggiore e affaccio su Via Santa Maria Maggiore; la cantina al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con area comune, proprietà \*\*\*, Vico I Santa Maria Maggiore e Via Santa Maria Maggiore; il ripostiglio al piano terra, di pertinenza dell'appartamento, confina con rampa scala comune e area comune.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 112.100,00** (diconsi euro centododicimilacento/00).

## ELENCO DEI PROPRIETARI AI FINI DELLA TRASCRIZIONE

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LANCIANO (CH)			*** nat* il *** a *** (***) C.F. ***	1/2
	FOGLIO	P. LLA	SUB	*** nat* il *** a *** (***) C.F. ***	
	25	202	4		1/2

## 5. ALLEGATI

Allegato A – Accettazione e Giuramento CTU;

Allegato B – Verbali di sopralluogo;

Allegato C – Certificati di stato civile ed Estratto dell'atto di matrimonio;

Allegato 1 – Stralcio Foglio di mappa catastale Comune di Lanciano (CH) Fg. 25 P.IIa 202;

Allegato 2 – Visura Catasto Fabbricati Foglio 25 Particella 202 Sub. 4;

Allegato 3 – Visura Catasto Terreni Foglio 25 Particella 202;

Allegato 4 – Ispezione ipotecaria (iscrizioni e trascrizioni);

Allegato 5 – Planimetria Foglio 25 Particella 202 Sub. 4;

Allegato 6 – Documentazione fotografica;

Allegato 7 – Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008;

Allegato 8 – Foglio riassuntivo degli identificativi catastali del bene periziato, in formato .rtf

Contestualmente al deposito della presente relazione in modalità telematica PCT, composta da n°23 pagine e da n°11 allegati, il C.T.U. invia copia della perizia al creditore procedente (per il tramite suo Avv.to) a mezzo PEC e ai debitori a mezzo PEC.

Per quanto sopra il CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il CTU

*Arch. Agnese Senerchia*