

---

# TRIBUNALE DI LANCIANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Liberato Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I ,206 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I ,202 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17



Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali .....	19
Stato conservativo .....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2020 del R.G.E.....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I ,206.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I ,202.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc.....	30



## INCARICO

---

All'udienza del 28/05/2021, il sottoscritto Geom. Liberato Gabriele, con studio in Via Roma, 38 - 66034 - Lanciano (CH), email liberatogabriele@gmail.com, PEC gabriele.liberato@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I ,206 (Coord. Geografiche: 42.1120557, 14.29219505)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I ,202 (Coord. Geografiche: 42.1120557, 14.29219505)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc (Coord. Geografiche: 42.11815685, 14.3220182)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A CASOLI (CH) - CORSO UMBERTO I ,206**

---

Locale adibito a negozio (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 4) e sito al piano strada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene direttamente dalla strada principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASOLI (CH) - CORSO UMBERTO I ,202**

---

Locale adibito a magazzino (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 30) e sito al piano primo sottostrada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene da una stradina asfaltata che si dirama da quella principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato.



La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASOLI (CH) - CONTRADA VICENNE, SNC**

---

Terreno edificabile( superficie catastale 1.940 mq.) sito in Contrada Vicenne lungo la S.S. 84, classificato in ZONA B4 del P.R.G. del Comune di Casoli.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I,206

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di compravendita per Notaio De Matteis Giovanni il 24/02/1993,Rep. numero 22281 ,trascritto il 11/03/1993 ai numeri 4049 R.G. e 3445 R.P. dalla società EDILPACE SAS DI PACE E PIETROPAOLO con sede in Francavilla al Mare.

Sul documento sono indicati correttamente sia i dati catastali attuali che quelli storici.

Il creditore precedente non ha depositato alcun certificato di stato civile dell'esecutato; il sottoscritto CTU ha richiesto l'estratto di matrimonio presso il Comune di Fossacesia, luogo della celebrazione, la quale si è svolta in data 31/12/2001.

### **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile censito al NCEU CASOLI Foglio 54 part. 69 sub 4 confina con: strada pubblica Corso Umberto I, stradina privata, rampa accesso garage, ingresso condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	94,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,88 m	STRADA
Cortile	41,00 mq	41,00 mq	0,10	4,10 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale classificato al NCEU Foglio 54 part. 69 sub 4 è così suddiviso:

-PIANO STRADA: vano negozio, disimpegno, n° 2 vani uso ufficio, n°2 vani adibiti a bagno. All'esterno è presente una piccola corte pavimentata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1991 al 24/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 69, Sub. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 107 Rendita € 2.155,17 Piano T
Dal 24/02/1993 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 69, Sub. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 107 Superficie catastale 117 mq Rendita € 2.155,17 Piano T



Dal 24/05/2010 al 05/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 69, Sub. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 107 Superficie catastale 117 mq Rendita € 215.517,00 Piano t
------------------------------	-------------------	--

I dati dei titolari catastali trovano corrispondenza con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	69	4		C1	5	107	117 mq	2155,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sono state riscontrate difformità sulla planimetria catastale e di conseguenza è stata eseguita opportuna rettifica. Il bene ha mantenuto lo stesso identificativo.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione. Non sono presenti segni evidenti di incuria o difetti costruttivi tali da rendere necessario interventi di riparazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti gravami sul bene oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità oggetto della stima si trova all'interno di uno stabile con struttura in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature in muratura e copertura a tetto a falde. L'esposizione prevalente del locale è Nord. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati ed in parte cartongesso.

Le finiture delle pareti sono con intonaco di tipo civile tinteggiato, pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi sono di tipo metallico (con vetrocamera), e sono tutti dotati di tapparelle tranne quelli frontali dotati di saracinesca in metallo.

Presenza di impianto idro-termico (con caldaia gas e radiatori), impianto elettrico sottotraccia e impianto telefonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/12/2014
- Scadenza contratto: 30/11/2020
- Scadenza disdetta: 30/05/2020

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'immobile risulta locato alla Società #DG IMMOBILIARE# SRL con sede in Casoli Contrada Vicene C.F.#02189600691#, registrazione eseguita a Lanciano il 24.12.2014 e non risulta rinnovato come confermato dall'Agenzia delle Entrate di Lanciano a seguito interpello CTU.( vedasi allegati)

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 183,00

Il locale risulta sgombro da arredi o altro.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1993	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		DE MATTEIS GIOVANNI	24/02/1993		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CHIETI	11/03/1993	4049	3445
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/05/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		D'AMBROSIO MASSIMO	24/05/2010	108100/22601	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CHIETI	01/06/2010	10221	6926
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 10/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CHIETI il 04/08/2020  
Reg. gen. 10833 - Reg. part. 1186  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.261,96



## Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a CHIETI il 09/06/2015  
Reg. gen. 8879 - Reg. part. 6836  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CHIETI il 22/01/2021  
Reg. gen. 1016 - Reg. part. 797  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294 per ogni formalità esistente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a mezzo delle seguenti Concessioni:

- C.E. 10 del 29/08/1989
- VARIANTE n° 538/1992

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo presso il locale sono state riscontrate delle difformità planimetriche rispetto al progetto approvato.

Le variazioni consistono sostanzialmente nella realizzazione di tramezzature interne per la costituzione di n° 2 camere n° 1 bagni.

Per la regolarizzazione sono necessari una pratica edilizia in Sanatoria.

L'importo stimato di tale pratica è indicativamente di € 1.500,00 (SCIA in Sanatoria, Sanzione, Diritti segreteria, bolli)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.867,94

A seguito interpello dell'Amministratore di Condominio (vedasi allegato) lo stesso ha riferito che le spese condominiali e di manutenzione ordinaria possono variare di anno in anno. L'importo indicato è riferito all'anno 2020.

Risultano non pagate dall'esecutato invece, somme per € 1.867,94 relative a spese di manutenzione straordinaria già deliberate ed eseguite nel Settembre/Dicembre 2019.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I, 202

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di compravendita per Notaio Salciarini Gino il 11/07/1997, Rep. numero 43879 ,trascritto il 14/07/1997 ai numeri 9315 R.G. e 7307 R.P. dalla società EDILPACE SAS DI PACE E PIETROPAOLO con sede in Francavilla al Mare.

Sul documento sono indicati correttamente sia i dati catastali attuali che quelli storici.

Il creditore precedente non ha depositato alcun certificato di stato civile dell'esecutato; il sottoscritto CTU ha richiesto l'estratto di matrimonio presso il Comune di Fossacesia, luogo della celebrazione, la quale si è svolta in data 31/12/2001.

Si precisa che a seguito variazione catastale per aggiornamento delle planimetrie , l'identificativo è variato.( da sub 29 a sub 30)

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile censito al NCEU CASOLI Foglio 54 part. 69 sub 30 confina con: stradina privata, corte comune a due lati, scalinata condominiale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	109,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	240,00 m	PRIMO SOTTOSTRADA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il locale deposito classificato al NCEU Foglio 54 part. 69 sub 30 è così suddiviso:

-PIANO PRIMO SOTTOSTRADA: ingresso, n° 2vani ripostiglio, vano bagno, vano disimpegno, vano magazzino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1997 al 09/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 69, Sub. 17 Categoria A2
Dal 09/08/2006 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 69, Sub. 29 Categoria A2
Dal 24/05/2010 al 04/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 69, Sub. 29 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 335,70 Piano S1
Dal 04/10/2021 al 05/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 69, Sub. 30 Categoria C2 Cl.1, Cons. 108 Superficie catastale 126 mq Rendita € 145,02 Piano S1

I dati dei titolari catastali trovano corrispondenza con quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	69	29		A2	2	5	124 mq	335,7 €	S1	
	54	69	30		C2	1	108	126 mq	145,02 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione. Non sono presenti segni evidenti di incuria o difetti costruttivi tali da rendere necessario interventi di riparazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti gravami sul bene oggetto di stima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità oggetto della stima si trova all'interno di uno stabile con struttura in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature in muratura e copertura a tetto a falde. L'esposizione prevalente del locale è Sud. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati. Le finiture delle pareti sono con intonaco di tipo civile tinteggiato, pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Gli infissi sono di tipo metallico (con vetrocamera) , senza alcun tipo di chiusura oscurante. Presenza di impianto idro-termico (con caldaia a gas e radiatori) ed impianto elettrico sottotraccia. L'accesso è possibile direttamente dall'esterno tramite scaletta in ferro o dalla scalinata interna condominiale, su cui è presente un secondo accesso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/12/2014
- Scadenza contratto: 30/11/2020
- Scadenza disdetta: 30/05/2020

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta locato alla Società #DG IMMBILIARE SRL# con sede in Casoli Contrada Vicenne C.F.#02189600691# , registrazione eseguita a Lanciano il 24.12.2014 e non risulta rinnovato come confermato dall'Agenzia delle Entrate di Lanciano a seguito interpello CTU.(vedasi allegati)

### ***Canoni di locazione***



Canone mensile: € 183,00

All'interno del locale sono presenti scatoloni con materiale di vario genere ed arredi quali cassapanche, sedie ed elettrodomestici imballati con teli plastificati tipo pluriball.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1997	**** Omissis ****	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SALCIARINI GINO	11/07/1997	43879/11575	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CHIETI	14/07/1997	9315	7307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/05/2010	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		D'AMBROSIO MASSIMO	24/05/2010	108100/22601	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CHIETI	01/06/2010	10221	6926
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 10/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CHIETI il 04/08/2020  
Reg. gen. 10833 - Reg. part. 1186  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.261,96

### ***Trascrizioni***

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a CHIETI il 09/06/2015  
Reg. gen. 8879 - Reg. part. 6836  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CHIETI il 22/01/2021  
Reg. gen. 1016 - Reg. part. 797  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294 per ogni formalità esistente.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito a mezzo delle seguenti Concessioni:

-C.E. 10 del 29/08/1989



-VARIANTE n° 538/1992

-C.E. IN SANATORIA n°19/2003

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo presso il locale lo stesso risulta conforme all'ultima concessione presentata.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 140,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 821,67

A seguito interpello dell'Amministratore di Condominio (vedasi allegato) lo stesso ha riferito che le spese condominiali e di manutenzione ordinaria possono variare di anno in anno. L'importo indicato è riferito all'anno 2020.

Risultano non pagate dall'esecutato invece, somme per € 821,67 relative a spese di manutenzione straordinaria già deliberate ed eseguite nel Settembre/Dicembre 2019.

---

## **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di compravendita per Notaio De Cinque Germano il 15/01/1996, Rep. numero 38887 ,trascritto il 09/02/1996 ai numeri 2226 R.G. e 1748 R.P. da #D'AMICO Crescenzo# nato a Casoli il 28/11/1933.

Sul documento sono indicati correttamente sia i dati catastali attuali che quelli storici.

Il creditore precedente non ha depositato alcun certificato di stato civile dell'esecutato; il sottoscritto CTU ha richiesto l'estratto di matrimonio presso il Comune di Fossacesia, luogo della celebrazione, la quale si è svolta in data 31/12/2001.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile censito al NCT CASOLI Foglio 49 part. 330 confina con: strada pubblica SS 84 , part. 330 (ditta #D'Amico#) , part. 4096 (ditta #CO.IN.TRA# SRL), part.272 (ditta #D.G. IMMOBILIARE# SRL).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1940,00 mq	1940,00 mq	1,00	1940,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1940,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1940,00 mq</b>		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

La verifica della profondità del terreno non è stata eseguita completamente in quanto un lato del lotto si trova a ridosso di una scarpata con fitta vegetazione. La verifica della consistenza è stata eseguita graficamente sovrapponendo la foto satellitare a quella catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

I dati dei titolari catastali trovano corrispondenza con quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
49	330				Seminativo arborato	2	0.19.40 mq	11,52 €	7,51 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata riscontrata una difformità in merito alla qualità del terreno attualmente catalogato come SEMINATIVO ARBORATO, ma con le caratteristiche di AREA URBANA in quanto dotato di recinzione parziale e cancello scorrevole con dimensioni che consentono ingresso di mezzi pesanti.

L'importo stimato per la rettifica catastale è di € 360,00 (PREGEO e DOCFA con relativo estratto di mappa digitale e diritti segreteria)

## STATO CONSERVATIVO

---

Il lotto si presenta in discreto stato conservativo . Si ritiene di segnalare esclusivamente la presenza di fitta vegetazione a ridosso della scarpata.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L particella in oggetto non risulta più gravata da diritto di uso civico in quanto affrancata con determinazione dirigenziale n° 388/2009 del Comune di Casoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Terreno prevalentemente pianeggiante attualmente adibito a parcheggio mezzi,( area 1940 mq.) con superficie compattata, recintato sul fronte con cancello per accesso mezzi pesanti e muretto in c.a. posto confine con lotto edificato.

Sui restanti due lati non sono presenti recinzioni.

Di seguito si riportano i dati urbanistici estrapolati da Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

- SF 50% della ST;
- UF 0,3 mq/mq (0,4, nel caso di alberghi o pensioni, con l'obbligo del vincolo quindicennale della destinazione d'uso da trascriversi a carico e cura del concessionario);
- Sm mq. 500, o secondo la rappresentazione grafica di piano;
- SF min. per alloggio mq. 200;
- N max 3;
- H max ml. 10,50;
- Dc min. m. 5, salvo diversa, motivata prescrizione dell'UTC;
- Df m. 10, oppure in aderenza;
- RC max 0,30;
- Ip min. 60/ha.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/12/2014
- Scadenza contratto: 30/11/2020
- Scadenza disdetta: 30/05/2020

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta locato alla Società #DG IMMBILIARE# SRL con sede in Casoli Contrada Vicenne C.F.#02189600691# , registrazione eseguita a Lanciano il 24.12.2014 e non risulta rinnovato come confermato dall'Agenzia delle Entrate di Lanciano a seguito interpello CTU.(vedasi allegati)



## Canoni di locazione

Canone mensile: € 122,00

Il lotto risulta adibito a deposito materiale da costruzione, tra cui una gru a traliccio con basamento in cemento, tombini in cls per fognature e mensole in metallo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1996	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CINQUE	15/01/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIETI	09/02/1996	2226	1748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2010	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 10/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CHIETI il 04/08/2020  
Reg. gen. 10833 - Reg. part. 1186  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.261,96

### ***Trascrizioni***

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a CHIETI il 09/06/2015  
Reg. gen. 8879 - Reg. part. 6836  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CHIETI il 22/01/2021  
Reg. gen. 1016 - Reg. part. 797  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294 per ogni formalità esistente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Terreno ricadente in ZONA B4 Completamento Extraurbano (ex B6)



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati costituiti n° 3 lotti differenti, riferiti ad ognuno degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. La scelta è scaturita dal fatto che ognuno degli immobili ha una propria autonomia funzionale e reddituale. Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A. in quanto il debitore esecutato è soggetto ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I,206  
Locale adibito a negozio (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 4) e sito al piano strada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene direttamente dalla strada principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 69, Sub. 4, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 69.060,00  
Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà.  
Per i negozi, le tabelle riportano un valore minimo di € 750 ed un massimo di € 1500.  
Vista l'età del fabbricato, lo stato di manutenzione, il tipo di struttura, la posizione all'interno del Comune, e non ultimo l'attuale andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare una riduzione di circa il 20% sul valore minimo, usando per la stima un valore di €/mq.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale Casoli (CH) - Corso Umberto I,206	115,10 mq	600,00 €/mq	€ 69.060,00	100,00%	€ 69.060,00
Valore di stima:					€ 69.060,00



## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I,202  
Locale adibito a magazzino (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 30) e sito al piano primo sottostrada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene da una stradina asfaltata che si dirama da quella principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 69, Sub. 29, Categoria A2 - Fg. 54, Part. 69, Sub. 30, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 55.800,00  
Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature computate per 1/2 ciascuna quelle che ricadono sui confini di proprietà. Per i magazzini, le tabelle riportano un valore minimo di € 375,00 ed un massimo di € 750,00.  
Vista l'età del fabbricato, lo stato di manutenzione, il tipo di struttura, la posizione all'interno del Comune, e non ultimo l'attuale andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo applicare il valore di €/mq.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Casoli (CH) - Corso Umberto I,202	124,00 mq	450,00 €/mq	€ 55.800,00	100,00%	€ 55.800,00
				Valore di stima:	€ 55.800,00

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc  
Terreno edificabile( superficie catastale 1.940 mq.) sito in Contrada Vicenne lungo la S.S. 84, classificato in ZONA B4 del P.R.G. del Comune di Casoli.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 330, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.528,00  
Per la stima si è proceduto al calcolo della volumetria realizzabile sul lotto, scorpendo di seguito l'incidenza del terreno che solitamente è del 20%.  
La destinazione urbanistica consente di realizzare abitazioni o piccole costruzioni artigianali collegate ad essa.  
I valori OMI, riportano i seguenti valori:  
-ABITAZIONI CIVILI: min. €/mq. 650 e max €/mq. 950.( si adopererà il valore minimo di €/mq. 650)  
  
La superficie di costruzione realizzabile, con indice per la zona B4 di 0,3 mq/mq, ed una superficie del



lotto di 1.940 mq. è di circa 580 mq.

mq. 1940 x 0,3 mq/mq = 582 mq.

mq. 582 x €/mq.650 = € 378.300,00

€ 378.300,00 x 20%= € 75.660,00

Visto l'attuale andamento del mercato immobiliare si ritiene opportuno applicare una riduzione del 20%:

€ 75.660,00 x 20%= € 60.540,00

€ 60540,00 / 1.940 mq = €/mq 31,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc	1940,00 mq	31,20 €/mq	€ 60.528,00	100,00%	€ 60.528,00
				Valore di stima:	€ 60.528,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, li 06/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Liberato Gabriele

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - CONC. EDILIZIA E AGIBILITA' (Aggiornamento al 06/10/2021)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 06/10/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISP. IPOTECARIE (Aggiornamento al 06/10/2021)



- ✓ N° 7 Altri allegati - RICEVUTE SPESE (Aggiornamento al 06/10/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE STORICHE (Aggiornamento al 06/10/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU TERRENO PART. 330 (Aggiornamento al 06/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CARTA IDENTITA' CTU (Aggiornamento al 06/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO MATRIMONIO ESECUTATO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA NEGOZIO FG 54 PART 69 SUB 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA MAGAZZINO FG 54 PART 69 SUB 30
- ✓ N° 1 Altri allegati - SPESE NON VERSATE CONDOMINIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA AGGIORNATA SUB 30
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA AGGIORNATA SUB 4
- ✓ Altri allegati - MAPPA CASTALE PART 330
- ✓ N° 1 Altri allegati - MAPPA CATASTALE PART. 69
- ✓ N° 1 Altri allegati - DESCRIZIONE PUBBLICAZIONE BANDO SUB 30
- ✓ N° 1 Altri allegati - DESCRIZIONE PUBBLICAZIONE BANDO SUB 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - DESCRIZIONE PUBBLICAZIONE BANDO TERENO PART 330
- ✓ N° 1 Altri allegati - PROSPETTO LIQUIDAZIONE ONORARIO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I,206  
Locale adibito a negozio (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 4) e sito al piano strada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene direttamente dalla strada principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 69, Sub. 4, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Casoli (CH) - Corso Umberto I,202  
Locale adibito a magazzino (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 30) e sito al piano primo sottostrada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene da una stradina asfaltata che si dirama da quella principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 69, Sub. 29, Categoria A2 - Fg. 54, Part. 69, Sub. 30, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc  
Terreno edificabile( superficie catastale 1.940 mq.) sito in Contrada Vicenne lungo la S.S. 84, classificato in ZONA B4 del P.R.G. del Comune di Casoli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 330, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno ricadente in ZONA B4 Completamento Extraurbano (ex B6)



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2020 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Casoli (CH) - Corso Umberto I,206		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 69, Sub. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	115,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione. Non sono presenti segni evidenti di incuria o difetti costruttivi tali da rendere necessario interventi di riparazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale adibito a negozio (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 4) e sito al piano strada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene direttamente dalla strada principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Casoli (CH) - Corso Umberto I,202		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 69, Sub. 29, Categoria A2 - Fg. 54, Part. 69, Sub. 30, Categoria C2	<b>Superficie</b>	124,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta in buono stato conservativo e di manutenzione. Non sono presenti segni evidenti di incuria o difetti costruttivi tali da rendere necessario interventi di riparazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale adibito a magazzino (NCEU Foglio 54 part. 69 sub 30) e sito al piano primo sottostrada di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, costruito nei primi anni 90 con struttura in c.a. ed in buono stato di conservazione. L'accesso ai locali avviene da una stradina asfaltata che si dirama da quella principale Corso Umberto I, che si trova in pieno centro abitato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Casoli (CH) - Contrada Vicenne, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 330, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1940,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto si presenta in discreto stato conservativo . Si ritiene di segnalare esclusivamente la presenza di fitta vegetazione a ridosso della scarpata.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile( superficie catastale 1.940 mq.) sito in Contrada Vicenne lungo la S.S. 84, classificato in ZONA B4 del P.R.G. del Comune di Casoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A CASOLI (CH) - CORSO UMBERTO I,206

---

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CHIETI il 04/08/2020  
Reg. gen. 10833 - Reg. part. 1186  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.261,96
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CHIETI il 22/01/2021  
Reg. gen. 1016 - Reg. part. 797  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASOLI (CH) - CORSO UMBERTO I,202

---

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CHIETI il 04/08/2020  
Reg. gen. 10833 - Reg. part. 1186  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.261,96
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CHIETI il 22/01/2021  
Reg. gen. 1016 - Reg. part. 797  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASOLI (CH) - CONTRADA VICENNE, SNC

---



## Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CHIETI il 04/08/2020  
Reg. gen. 10833 - Reg. part. 1186  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.261,96
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a CHIETI il 22/01/2021  
Reg. gen. 1016 - Reg. part. 797  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

