

TRIBUNALE DI LANCIANO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO
SENTENZA N° 8/2025 DEL 18/03/2025

Nei Confronti di:

Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara D'Alfonso
Liquidatore: Dott.ssa Graziella Cianfrone

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
NOTA DI VARIAZIONE LOTTI

Geom. Stella Raffaele

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

**a) RELAZIONE PERITALE –
Stima beni immobili**

Sommario:

- Premessa4
- Precisazioni5-6

Lotto n° 1:

- Descrizione beni 6 -7-8
- Titoli di Proprietà8-9
- Disponibilità degli immobili 10
- Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente10
- Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria10
- Regolarità amministrativa degli immobili10
- Sanatoria opere abusive 10
- Verifica vincoli uso civico, censo o livello 11
- Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile 11
- Valutazione degli immobili11-12-13
- Certificazione e regolarità degli impianti 12-13
- Determinazione canone di locazione 12-13
- Attestato di prestazione energetica (APE)12-13
- Intestazione beni oggetto di liquidazione controllata.....14-15
- Schema riassuntivo di perizia 16
- Riepilogo bando d'asta17-18
- Allegati Lotto n° 119

Lotto n° 2:

• Descrizione beni	20-21
• Titoli di Proprietà	21-22
• Disponibilità degli immobili	22
• Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente	22
• Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria	22
• Regolarità amministrativa degli immobili	22
• Sanatoria opere abusive	23
• Verifica vincoli uso civico, censo o livello	23
• Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile	23
• Valutazione degli immobili	23-24
• Certificazione e regolarità degli impianti	24
• Determinazione canone di locazione	24
• Attestato di prestazione energetica (APE)	24
• Intestazione beni oggetto di liquidazione controllata.....	24-25
• Schema riassuntivo di perizia	26
• Riepilogo bando d'asta	27
• Allegati Lotto n° 2	28

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Lotto n° 3:

- Descrizione beni 29-30-31-32-33
- Titoli di Proprietà 33-34-35-36
- Disponibilità degli immobili37
- Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente37
- Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria 37
- Regolarità amministrativa degli immobili37
- Sanatoria opere abusive37
- Verifica vincoli uso civico, censo o livello38
- Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile38
- Valutazione degli immobili38-39-40
- Certificazione e regolarità degli impianti39-40
- Determinazione canone di locazione39-40-41
- Attestato di prestazione energetica (APE)39-40-41
- Intestazione beni oggetto di liquidazione controllata..... 41-42-43
- Schema riassuntivo di perizia44
- Riepilogo bando d'asta45-46-47
- Allegati Lotto n° 348

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
 Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
 Tel. 0872/714446 – 3398799023
 Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

1. Premessa

Con Sentenza n° 8/2025 del 18/03/2025 della Procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio del Signor [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

Immobili siti nel Comune di Lanciano (CH) in Via Giovanni Calabrò n° 1, costituito da:

- a. Appartamento posto al quarto e quinto piano, della consistenza di vani 11,5, confinante con proprietà [REDACTED] gradinata e ascensore, distacco verso Condominio Nuovo Orizzonte, distacco verso condominio Del Besca, salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex Sub. 37) – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza vani 11,5 – Superficie catastale mq. 260 – Superficie escluse aree scoperte mq. 254 – Rendita Catastale € 1.366,03;
- b. Locale ad uso garage posto al piano terra con annessa corte esclusiva, della consistenza di mq. 14, confinante con area condominiale a più lati; proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq. 14 – Rendita Catastale € 72,30;
- c. Posto auto scoperto al piano terra, della consistenza di mq. 13, confinante con area condominiale a più lati; proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza mq. 13 – Rendita Catastale € 41,63;

Immobili siti nel Comune di Lanciano (CH) in Viale Cappuccini n° 337, costituito da:

- d. Locale ad uso magazzino al piano secondo sottostrada, della consistenza di mq. 122, confinante con area condominiale a più lati; Via Calabrò, salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 122 – Rendita Catastale € 258,33;
- e. Locale ad uso magazzino al piano primo sottostrada, della consistenza di mq. 25, confinante con area condominiale a più lati, salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 25 – Rendita Catastale € 52,94;
- f. Locale ripostiglio al terzo piano, della consistenza di mq. 5, confinante con gradinata condominiale, proprietà [REDACTED], salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza mq. 5 – Rendita Catastale € 6,46.

Essendo stato nominato dal Liquidatore Dott.ssa Graziella Cianfrone come stimatore per la determinazione del valore immobiliare dei predetti immobili, ho eseguito i necessari accertamenti presso i vari uffici per poter adempiere all'incarico ricevuto.

2. Precisazioni

La predetta Nota di Precisazione viene redatta in quanto la presente relazione viene suddivisa non in due parti, bensì in tre parti, la prima, che sarà identificata con il "Lotto n° 1", in base alla quota di usufrutto sugli immobili ubicati con la particella n° 392; con il "Lotto n° 2" in base alla quota di proprietà sempre sull'immobile ubicato con la particella n° 392; con il "Lotto n° 3" in base alle quote di proprietà sugli immobili ubicati con la particella n° 332, considerato che la sentenza n° 8/2025 del 18/03/2025 includono detti immobili, pertanto viene divisa nel modo seguente:

Lotto n° 1:

- a) Appartamento, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Subalterno 37)

[REDACTED]

- b) Locale ad uso garage, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20
 Intestato a: [REDACTED], nato a Lanciano il 24/05/1994, nudo proprietario per 1/3;
 [REDACTED] nata a Lanciano il 13/01/1990, nuda proprietaria per 1/3;
 [REDACTED] nata a Lanciano il 29/01/1968, nuda proprietaria in regime di separazione dei beni per 1/3;
 [REDACTED], **Usufruttuario per 1/1;**

Lotto n° 2:

- c) Posto auto scoperto, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7
 Intestato a: [REDACTED], proprietaria per 2/18; [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per 2/18; [REDACTED], nata a Paglieta il 01/08/1946, proprietaria per 12/18; [REDACTED], **proprietario per 2/18.**

Lotto n° 3:

- d) Locale magazzino, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17
 Intestato a: [REDACTED], proprietaria per 2/18;
 [REDACTED] nato a Lanciano il 08/03/1973; proprietario per 2/18;
 [REDACTED] nata a Paglieta il 01/08/1946, proprietaria per 3/18;
 [REDACTED], proprietaria per 9/18;
 [REDACTED], **proprietario per 2/18;**
- e) Locale magazzino, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18
 Intestato a: [REDACTED], proprietaria per 2/18;
 [REDACTED]; proprietario per 2/18;
 [REDACTED], proprietaria per 3/18;
 [REDACTED] 30/04/1943, proprietaria per 9/18;
 [REDACTED], **proprietario per 2/18;**

- f) Locale ripostiglio, distinto in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29
Intestato a: [redacted] proprietaria per 2/9; Del
[redacted] proprietario per 2/9; [redacted]
[redacted] proprietaria per 3/9; [redacted]
[redacted] proprietario per 2/9;

LOTTO N° 1

3. **Descrizione dell'immobile – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Subalterno 37), identificato con la lettera a):**

Natura del possesso del debitore:

- [redacted]
Usufruttuario per 1/1.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Subalterno 37); (All. B);

Confinanti: proprietà [redacted]
gradinata e ascensore, distacco verso Condominio Nuovo Orizzonte, distacco verso condominio Del Besca, salvo se altri o aventi causa.

Dal 14/12/1987 (data della costituzione dell'immobile) al 08/05/2006 l'immobile era censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 37

Dal 08/05/2006 ad oggi l'immobile è censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50

A seguito della variazione per cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto (Pratica CH0055229 in atti dal 08/05/2006).

Descrizione del Lotto: l'immobile è costituito da un quarto e quinto piano adibito ad un unico appartamento collegato da una scala a chiocciola interna. L'ingresso al medesimo avviene per mezzo della gradinata dell'edificio e di un ascensore che collega tutti i piani ad eccezione del quinto, in quanto detto piano è sottotetto.

Caratteristiche costruttive:

Infissi Esterni: Finestre in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in plastica;

Impianto Elettrico: sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici ed a norma.

Impianto idrico: sottotraccia nel locale cucina e nei servizi igienici con sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio; si trova in buono stato di conservazione.

Impianto di riscaldamento: con tubazioni in rame sottotraccia funzionante con radiatori in alluminio e caldaia murale a gas metano; si trova in buono stato di conservazione;

Pavimenti e rivestimenti: con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione.

Tinteggiatura: con colore bianco del tipo lavabile in buono stato di conservazione.

Disponibilità dell'immobile: L'immobile è abitato dal Signor [REDACTED] con la propria famiglia, con la presenza di arredi e quanto ciò necessario per essere vivibile e confortevole.

Consistenza:

Appartamento: Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza Vani 11,5 – Rendita Catastale € 1.366,03.

Note: Trattasi di un immobile facente parte di una palazzina ubicato in Zona Periferica e precisamente in Via Calabrò del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

4. Descrizione dell'immobile – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20, identificato con la lettera b): (All. B);

Natura del possesso del debitore:

- [REDACTED]
Usufruttuario per 1/1.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20;

Confinanti: confinante con area condominiale a più lati; proprietà [REDACTED], salvo se altri o aventi causa.

Dal 14/12/1987 (data della costituzione dell'immobile) ad oggi l'immobile è censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20

Descrizione del Lotto: l'immobile è costituito da un piano terra adibito a garage avente una superficie di mq. 14 con una corte esclusiva avente una superficie di mq. 13. L'ingresso a detto garage avviene dallo spazio condominiale identificato con il Subalterno 1, con l'accesso da Via Calabrò; il tutto in buono stato di conservazione.

Caratteristiche costruttive:

Infissi esterno: Porta basculante in lamiera in buono stato.

Impianto elettrico: sottotraccia con interruttore per l'accensione della luce e una presa a norma;

Impianto idrico: sottotraccia per la fornitura di pilozza in ceramica;

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Pavimento: Pavimento industriale in buono stato;

Tinteggiatura; con tinta lavabile di colore bianco in discrete condizioni dovuto all'usura del tempo.

Consistenza:

Locale garage: Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq. 14 – Rendita Catastale € 72,30.

Note: Trattasi di un immobile facente parte di una palazzina ubicato in Zona Periferica e precisamente in Via Calabrò del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

5. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Immobile identificato con la lettera a): Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Sub. 37) - **Comune di Lanciano**

TITOLARI:

- [redacted]) – nudo proprietario per 1/3;
- [redacted]) – nuda proprietaria per 1/3;
- [redacted] – nuda proprietaria in regime di separazione dei beni per 1/3;
- [redacted]

Dal 08/11/2001 ad oggi.

Ad essi pervenuti:

mediante atto pubblico di donazione accettata Notaio Sorrentini Giuseppe in data 08/11/2001 – Repertorio n° 33.524 – Raccolta 6652, registrato a Lanciano il 26/11/2001 al n° 2252 – Serie 1V e trascritto a Chieti in data 29/11/2001 al n° 19162 R.G. e al n° 14763 R.P. (ALL. A);

Dal 04/07/1988 al 08/11/2001

TITOLARE:

[redacted]

Ad esso pervenuto:

mediante atto pubblico di compravendita Notaio Rocco Marino in data 04/07/1988 – Repertorio n° 22.335, registrato a Lanciano il 05/07/1988 al n° 1561 – Serie IV; (ALL. A);

dal 14/12/1987 (data della costituzione catastale dell'immobile) al 04/07/1988 apparteneva:

TITOLARE:

- Costruzioni Edili di Scaglione Carmine & C. s.a.s. (C.F. 00266400696) con sede in Lanciano

Immobile identificato con la lettera b): Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20

Comune di Lanciano

TITOLARI:

Dal 08/11/2001 ad oggi.

Ad essi pervenuti:

mediante atto pubblico di donazione accettata Notaio Sorrentini Giuseppe in data 08/11/2001 – Repertorio n° 33.524 – Raccolta 6652, registrato a Lanciano il 26/11/2001 al n° 2252 – Serie 1V e trascritto a Chieti in data 29/11/2001 al n° 19162 R.G. e al n° 14763 R.P. (ALL. A);

Dal 04/07/1988 al 08/11/2001

TITOLARE:

Ad esso pervenuto:

mediante atto pubblico di compravendita Notaio Rocco Marino in data 04/07/1988 – Repertorio n° 22.335, registrato a Lanciano il 05/07/1988 al n° 1561 – Serie IV; (ALL. A);

dal 14/12/1987 (data della costituzione catastale dell'immobile) al 04/07/1988 apparteneva:

TITOLARE:

- Costruzioni Edili di Scaglione Carmine & C. s.a.s. (C.F. 00266400696) con sede in Lanciano

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

6. Disponibilità dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili (Lotto n° 1), lo scrivente ha potuto accertare sia l'appartamento (Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50) che il garage (Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20) sono occupati dal Signor [REDACTED] e dalla sua famiglia, dove hanno la residenza e vivono in modo stabile.

7. Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente

Per le unità immobiliari oggetto della presente relazione (Lotto n° 1) e precisamente l'appartamento censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 e il garage censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20, l'onere a carico dell'Acquirente è l'acquisto del diritto di usufrutto che detiene il [REDACTED] che cesserà al decesso del medesimo in quanto lo stesso diritto non può essere mantenuto dopo il decesso dell'usufruttuario.

8. Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria

Per le unità immobiliari oggetto della presente relazione (Lotto n° 1) sono presenti:

- Trascrizione della Sentenza n° 8/2025 del 14/03/2025 (data errata in quanto è il 18/03/2025), al n° 10069 Registro Generale e al n° 7922 Registro Particolare in data 28/05/2025 -. **Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.** (All. B);

Costo di cancellazione della trascrizione

Spese di conservatoria ed Onorari € 1.200,00 circa

9. Regolarità amministrativa degli immobili

L'intero fabbricato che accoglie le unità immobiliari oggetto della presente relazione (Lotto n° 01), è stato realizzato negli anni compresi fra il 1983 ed il 1987, mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 458 del 08/07/1983; (ALL. C);
- Concessione Edilizia in Variante n° 302 del 30/10/1986; (ALL. C);
- Concessione Edilizia in Variante n° 132 del 11/06/1985; (ALL. C);
- Concessione Edilizia in Variante n° 477 del 07/10/1987; (ALL. C);
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n° 38 del 31/12/1987; (ALL. C);

10. Sanatoria opere abusive

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili (Lotto n° 1), dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano e dall'Agenzia del Territorio di Chieti non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie.

11. Verifica vincoli uso civico, censo o livello

Dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, le unità immobiliari (Lotto n° 1) non risultano gravate da uso civico, censo o livello.

12. Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile

Le unità immobiliari (Lotto n° 1), fanno parte del fabbricato denominato " Condominio 88 ", risulta essere amministrato dallo Studio Rossetti, della Signora Rossetti Angiolina, con studio nel Comune di Altino in Via Fedele Fenaroli n° 40, il quale non mi ha fornito il prospetto economico preventivo, relativo alla situazione reale de [redacted] in riferimento alle unità immobiliari oggetto di relazione.

13. Valutazione degli Immobili (Lotto n° 1)

La stima degli immobili (Lotto n° 1), è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale delle unità abitative. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto oltre che all'ubicazione dell'intero compendio oggetto di valutazione e dell'attuale fase di mercato immobiliare, anche delle caratteristiche costruttive, della vetustà degli immobili stessi e del loro stato di conservazione.

Inoltre, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e su fonti forniti dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Geometra Stella Raffaele, ritiene poter assegnare agli immobili innanzi descritti (Lotto n° 1), i seguenti più probabili **Valori di Mercato ed il relativo valore in base alla natura del possesso de** [redacted]

Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex Subalterno 37):

Superficie Convenzionale = mq. 201,74

Valore Unitario = €/mq. 1.150,00

Valore Complessivo = mq. 201,74 x €/mq. 1.150,00 = € 232.001,00 Arrotondato ad € 232.000,00

Riferito alla piena proprietà.

Considerando che il [redacted] la è usufruttuario per la quota di 1/1, di seguito si procede al calcolo del valore di usufrutto.

Il calcolo dell'usufrutto avviene mediante dei coefficienti stabiliti in base all'età dell'usufruttuario, pertanto, visto che il Signor [redacted] a 61 anni, il coefficiente da applicare è del 55% per l'usufrutto e il 45% per la nuda proprietà.

Valore Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex Subalterno 37), del Lotto n° 1 = € 232.000,00

Calcolo dell'usufrutto = € 232.000,00 x 55% = € 127.600,00

Considerato che nell'immobile oltre all'usufruttuario risiedono anche la coniuge e i loro figli che sono nudi proprietari, il diritto di usufrutto può essere ceduto ai sensi dell'articolo 980 C.C. ma non può imporre ai nudi proprietari di lasciare l'immobile.

14. Certificazione e regolarità degli Impianti

Dal sopralluogo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, è stato reperito il Certificato di Abitabilità o Agibilità n° 38 del 31/12/1987.

Si precisa però, che non è stato trovato nessun certificato di conformità degli impianti e che gli stessi, presenti attualmente, si possono ritenere a norma.

15. Determinazione canone di locazione: Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Subalterno 37)

Valore dell'immobile = € 232.000,00

Tasso Rendimento medio = 5%

Canone annuo: € 232.000,00 x 0.05 = € 11.600,00

Canone mensile: € 11.600,00/12 = € 966,66 => ridotto del 15% in considerazione della staticità del mercato locativo attuale per queste tipologie di immobili = € 821,95

Totale canone annuo: € 9.860,00 (già detratto del 15%)

Totale canone mensile: € 821,66 e arrotondato ad € 820,00

Si precisa che, poichè nell'immobile risiedono anche i nudi proprietari, la locazione della medesima è alquanto improbabile.

16. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Dopo aver verificato con esito negativo, l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto, Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (Lotto n° 1), considerato che il [redacted] non mi ha fornito i documenti per redigere il predetto attestato, non è possibile verificare la classe energetica dell'immobile ad uso abitativo.

Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20:

Superficie Catastale = mq. 14,00

Valore Unitario = €/mq. 1.100,00

Valore Complessivo = mq. 14,00 x €/mq. 1.100,00 = € 15.400,00

Valore corte esclusiva = mq. 13,00 x €/mq. 220,00 = € 2.860,00

Totale Valore = € 15.400,00 + € 2.860,00 = € 18.260,00 arrotondato ad € 18.300,00

Riferito alla piena proprietà.

Considerando che il [REDACTED] è usufruttuario per la quota di 1/1, di seguito si procede al calcolo del valore di usufrutto.

Il calcolo dell'usufrutto avviene mediante dei coefficienti stabiliti in base all'età dell'usufruttuario, pertanto, visto che il [REDACTED] ha 61 anni, il coefficiente da applicare è del 55% per l'usufrutto e il 45% per la nuda proprietà.

Valore Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20 del Lotto n° 1 = € 18.300,00

Calcolo dell'usufrutto = € 18.300,00 x 55% = € 10.065,00

Considerato che l'immobile è intestato anche alla coniuge e ai loro figli come nudi proprietari, il diritto di usufrutto può essere ceduto ai sensi dell'articolo 980 C.C. ma non può imporre ai nudi proprietari di lasciare l'immobile, anche perché viene usato continuamente.

17. Certificazione e regolarità degli Impianti

Dal sopralluogo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, è stato reperito il Certificato di Abitabilità o Agibilità n° 38 del 31/12/1987.

Si precisa però, che non è stato trovato nessun certificato di conformità degli impianti e che gli stessi, presenti attualmente, si possono ritenere a norma.

18. Determinazione canone di locazione: Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20.

Valore dell'immobile = € 18.300,00

Tasso Rendimento medio = 6,5%

Canone annuo: € 18.300,00 x 0.065 = € 1.189,50

Canone mensile: € 1.189,50/12 = € 99,13 => aumentato del 25% in considerazione della richiesta del mercato locativo attuale per queste tipologie di immobili = € 123,91

Totale canone annuo: € 1.486,92 (già aumentato del 25%)

Totale canone mensile: € 123,91 e arrotondato ad € 124,00

Si precisa che, poichè l'immobile è intestato anche alla coniuge e ai loro figli come nudi proprietari che lo usufruiscono, la locazione del medesimo è alquanto improbabile.

19. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto, Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20 (Lotto n° 1) non è dovuto in quanto non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

20. Intestazione degli immobili (Lotto n° 1) oggetto di liquidazione controllata

Lo scrivente, esaminato la Sentenza n° 8/2025 del 18/03/2025 e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, ha identificato i seguenti proprietari:

Lotto n° 1:

Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Subalterno 37):

- [redacted] – nudo proprietario per 1/3;
- [redacted] nuda proprietaria per 1/3;
- [redacted] – nuda proprietaria per 1/3;
- [redacted]) – usufruttuario per 1/1.

L'immobile è costituito da un quarto e quinto piano adibito ad un unico appartamento collegato da una scala a chiocciola interna. L'ingresso al medesimo avviene per mezzo della gradinata dell'edificio e di un ascensore che collega tutti i piani ad eccezione del quinto, in quanto detto piano è sottotetto. L'immobile è ben rifinito in ogni sua parte. Gli impianti elettrici sono a norma. Per gli impianti idrici sono in ottimo stato ed anche in questo caso non è stato possibile verificare la loro funzionalità. L'immobile è arredato completamente dato che il Signor [redacted] e la sua famiglia risiedono nell'appartamento. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria avviene mediante una caldaia murale autonoma, i radiatori sono in alluminio, anche se non è stato possibile verificare la loro funzionalità.

L'accesso all'appartamento avviene con una gradinata condominiale con l'ingresso da Via G. Calabrò e con ascensore.

In ogni modo l'immobile si presenta in buone condizioni.

Consistenza catastale: Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza Vani 11,5 – Superficie mq. 260 – Rendita Catastale € 1.366,03.

Confinanti: Proprietà [redacted], gradinata e ascensore, distacco verso Condominio Nuovo Orizzonte, distacco verso condominio Del Besca, salvo se altri o aventi causa.

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore usufrutto: € 127.600,00

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20:

- [redacted]
– nudo proprietario per 1/3;
- [redacted]
nuda proprietaria per 1/3;
- [redacted] – nuda
proprietaria per 1/3;
- [redacted]
) – usufruttuario per 1/1.

L'immobile è costituito da un piano terra adibito a garage avente una superficie di mq. 14 con una corte esclusiva avente una superficie di mq. 13. L'impianto elettrico, costituito da un punto luce e da una presa, è collegata al contatore dell'appartamento ed è a norma. L'impianto idrico è costituito da una pilozza collegata al medesimo contatore dell'appartamento. L'immobile è occupato da mobilio, da scaffali, dalla custodia dell'autovettura e viene costantemente utilizzato da [redacted] e dalla sua famiglia.

L'ingresso a detto garage avviene dallo spazio condominiale identificato con il Subalterno 1 che è collegata da Via G. Calabrò.

In ogni modo l'immobile si presenta in buone condizioni.

Consistenza catastale: Categoria C/6 – Classe 4 – Superficie mq. 14 – Rendita Catastale € 72,30.

Confinanti: area condominiale a più lati; proprietà Ciccocioppo Rosa Maria e Paone Paolo; proprietà Rossetti Veneranda, salvo se altri o aventi causa.

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore usufrutto: € 10.065,00

21. Schema riassuntivo

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – Sentenza n° 08/2025 del 18/03/2025

Nei Confronti di:

- [REDACTED]
usufruttuario per la quota di 1/1 degli immobili censiti in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Subalterno 37) e Subalterno 20; in regime di separazione dei beni;

Giudice dell'esecuzione: **Dottorssa D'Alfonso Chiara**

Stimatore: **Geometra Stella Raffaele – Recapito 3398799023**

Lotto n° 1:

Comune di Lanciano (CH) – Via Giovanni Calabrò n° 1 – Zona di Periferia

Diritti:

Usufruttuario per 1/1 degli immobili censiti in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex. Subalterno 37);

Immobile Lotto n° 1 – Abitazione (Sub. 50), garage (Subalterno 20).

Identificativi catastali attuali:

- **Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex Subalterno 37) – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza Vani 11,5 – Superficie Catastale mq. 260 – Rendita Catastale € 1.366,03;**
- **Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq. 14 – Rendita Catastale € 72,30;**

RIEPILOGO BANDO D'ASTA:

LOTTO N° 1

Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 50 (ex Subalterno 37) – Piano 4-5 – Categoria A/2
– Classe 5 – Consistenza Vani 11,5 – Rendita Catastale € 1.366,03.

Proprietà:

- [redacted] – nudo
proprietario per 1/3;
- [redacted] – nuda
proprietaria per 1/3;
- [redacted] – nuda
proprietaria per 1/3;
- [redacted] –
usufruttuario per 1/1;

Immobile sito nel Comune di Lanciano (CH) in Via G. Calabrò n° 1, costituito da un quarto e quinto piano adibito ad un unico appartamento collegato da una scala a chiocciola interna. L'ingresso al medesimo avviene per mezzo della gradinata dell'edificio e di un ascensore che collega tutti i piani ad eccezione del quinto, in quanto detto piano è sottotetto. L'immobile è ben rifinito in ogni sua parte. Gli impianti elettrici sono a norma. Per gli impianti idrici sono in ottimo stato ed anche in questo caso non è stato possibile verificare la loro funzionalità. L'immobile è arredato completamente dato che il [redacted] e la sua famiglia risiedono nell'appartamento. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria avviene mediante una caldaia murale autonoma, i radiatori sono in alluminio, anche se non è stato possibile verificare la loro funzionalità

Note

Si precisa che nell'immobile non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie. Inoltre il valore a base d'asta è stato calcolato sulla natura del possesso del [redacted] è usufruttuario per 1/1.

PREZZO A BASE D'ASTA – Valore usufrutto € 127.600,00

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 20 – Piano Terra – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq. 14 – Rendita Catastale € 72,30.

Proprietà:

- [redacted] – nudo proprietario per 1/3;
- [redacted] – nuda proprietaria per 1/3;
- [redacted] – nuda proprietaria per 1/3;
- [redacted]

Immobile sito nel Comune di Lanciano in Via G. Calabrò n° 1 accessibile dallo spazio condominiale identificato con il Subalterno 1, collegata da Via G. Calabrò, costituito da un piano terra adibito a garage avente una superficie di mq. 14 con una corte esclusiva avente una superficie di mq. 13. L'impianto elettrico, costituito da un punto luce e da una presa, è collegata al contatore dell'appartamento ed è a norma. L'impianto idrico è costituito da una pilozza collegata al medesimo contatore dell'appartamento. L'immobile è occupato da mobilio, da scaffali, dalla custodia dell'autovettura e viene costantemente utilizzato dal Signor [redacted] e dalla sua famiglia.

Note

Si precisa che nell'immobile non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie. Inoltre il valore a base d'asta è stato calcolato sulla natura del possesso del [redacted] che è usufruttuario per 1/1.

PREZZO A BASE D'ASTA – Valore usufrutto € 10.065,00

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

22. Allegati Lotto n° 1

- A) Titoli di Provenienza;
- B) Ispezione Ipotecaria e Nota di Trascrizione Sentenza n° 8/2025 del 18/03/2025; Visure Catastali storiche; Planimetrie catastali;
- C) Concessioni Edilizie; Certificato di agibilità;
- D) Documentazione Fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli

Lanciano, li 01/12/2025

Il Tecnico Stimatore

(Geom. Stella Raffaele)



S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

LOTTO N° 2

23. Descrizione dell'immobile – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7: identificato con la lettera c):

Natura del possesso del debitore:

- [REDACTED])
Proprietario per 2/18.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7;

Confinanti: confinante con area condominiale a più lati; proprietà [REDACTED] salvo se altri o aventi causa,

Dal 14/12/1987 (data della costituzione dell'immobile) ad oggi l'immobile è censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7

Descrizione del Lotto: l'immobile è costituito da un piano terra adibito a posto auto scoperto avente una superficie di mq. 13 accessibile dallo spazio condominiale identificato con il Subalterno 1, con l'accesso da Via Calabrò; detto posto auto è bel delimitato da strisce gialle con pavimentazione in lastre di cemento e si trova in buono stato di conservazione

Caratteristiche costruttive:

Pavimento: con lastre di cemento in buono stato di conservazione.

Consistenza:

Posto auto esterno: Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza mq. 13 – Rendita Catastale € 41,63.

Note: Trattasi di un immobile facente parte di una palazzina ubicato in Zona Periferica e precisamente in Via Calabrò del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

24. Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

Strutture verticali: muro a confine in cemento armato;

Solai: non c'è la presenza di solaio in quanto il posto auto è stato ricavato sull'area esterna mediante masseto in cemento;

Impianto elettrico: non è presente;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile, edificato negli anni compresi tra il 1983 ed il 1987, si presenta in ottime condizioni statiche, non sono presenti lesioni di natura strutturale e di manutenzione.

25. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Immobile identificato con la lettera c): Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7

Comune di Lanciano

TITOLARI:

[REDACTED]

Dal 09/03/2007 ad oggi.

Ad essi pervenuti:

mediante denuncia di Successione di morte del Signor Del Romano Gabriele, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lanciano in data 09/03/2007 al n° 68 – Volume 600; (ALL. E);

Dal 21/11/1991 al 09/03/2007

TITOLARE:

[REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Ad esso pervenuto:

mediante atto pubblico di compravendita Notaio Sideri Sergio in data 21/11/1991 – Repertorio n° 4131, registrato a Lanciano il 04/12/1991 al n° 2349; (ALL. E);

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stlla.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

dal 14/12/1987 (data della costituzione catastale dell'immobile) al 21/11/1991 apparteneva:

TITOLARE:

- [REDACTED]) con sede in Lanciano

26. Disponibilità dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile (Lotto n° 2), lo scrivente ha potuto accertare che il posto auto esterno (Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7) risulta non occupato.

27. Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (Lotto n° 2) e precisamente l'unità immobiliare censita al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7, l'onere a carico dell'Acquirente è l'acquisto della proprietà di 2/18 che detiene il [REDACTED].

28. Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (Lotto n° 2) sono presenti:

- Trascrizione della Sentenza n° 8/2025 del 14/03/2025 (data errata in quanto è il 18/03/2025), al n° 10069 Registro Generale e al n° 7922 Registro Particolare in data 28/05/2025 -. **Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.** (All. F);

Costo di cancellazione della trascrizione

Spese di conservatoria ed Onorari € 600,00 circa

29. Regolarità amministrativa degli immobili

L'intero fabbricato che accoglie l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (Lotto n° 02), è stato realizzato negli anni compresi fra il 1983 ed il 1987, mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 458 del 08/07/1983; (ALL. G);
- Concessione Edilizia in Variante n° 302 del 30/10/1986; (ALL. G);
- Concessione Edilizia in Variante n° 132 del 11/06/1985; (ALL. G);
- Concessione Edilizia in Variante n° 477 del 07/10/1987; (ALL. G);
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n° 38 del 31/12/1987; (ALL. G);

30. Sanatoria opere abusive

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile (Lotto n° 2), dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano e dall'Agenzia del Territorio di Chieti non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie.

31. Verifica vincoli uso civico, censo o livello

Dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, l'unità immobiliare (Lotto n° 2) non risulta gravato da uso civico, censo o livello.

32. Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile

L'unità immobiliare (Lotto n° 2), fa parte del fabbricato denominato " Condominio 88 ", risulta essere amministrato dallo Studio Rossetti, della Signora Rossetti Angiolina, con studio nel Comune di Altino in Via Fedele Fenaroli n° 40, il quale non mi ha fornito il prospetto economico preventivo, relativo alla situazione reale del [REDACTED] in riferimento all'unità immobiliare oggetto di relazione.

33. Valutazione dell'Immobile (Lotto n° 2)

La stima dell'immobile (Lotto n° 2), è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie catastale. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto oltre che all'ubicazione dell'intero compendio oggetto di valutazione e dell'attuale fase di mercato immobiliare, anche delle caratteristiche costruttive, della vetustà degli immobili stessi e del loro stato di conservazione. Inoltre, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e su fonti forniti dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio. Premesso quanto sopra, il sottoscritto Geometra Stella Raffaele, ritiene poter assegnare all'immobile innanzi descritto (Lotto n° 2), il seguente più probabile **Valore di Mercato ed il relativo valore in base alla natura del possesso** [REDACTED]

Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7:

Superficie Catastale = mq. 13,00

Valore Unitario = €/mq. 400,00

Valore Complessivo = mq. 13,00 x €/mq. 400,00 = € 5.200,00

Riferito alla piena proprietà.

Considerando che il [redacted] proprietario per la quota di 2/18, di seguito si procede al calcolo del valore.

Valore Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7 del Lotto n° 2 = € 5.200,00

Calcolo del valore della quota di proprietà di [redacted]: € 5.200,00 x 2/18 = € 577,77 arrotondato ad € 580,00

34. Certificazione e regolarità degli Impianti

Dal sopralluogo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, è stato reperito il Certificato di Abitabilità o Agibilità n° 38 del 31/12/1987.

Per l'immobile in oggetto non sono presenti impianti di nessun genere.

35. Determinazione canone di locazione: Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7.

Valore dell'immobile = € 5.200,00

Tasso Rendimento medio = 6,5%

Canone annuo: € 5.200,00 x 0.065 = € 338,00

Canone mensile: € 338,00/12 = € 28,17 => aumentato del 50% in considerazione della richiesta del mercato locativo attuale per queste tipologie di immobili = € 56,34

Totale canone annuo: € 676,08 (già aumentato del 50%)

Totale canone mensile: € 56,34 e arrotondato ad € 60,00

Si precisa che, poichè l'immobile è intestato anche ad altri comproprietari che lo usufruiscono, la locazione del medesimo è alquanto improbabile.

36. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto, Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7 (Lotto n° 2) non è dovuto in quanto non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

37. Intestazione degli immobili (Lotto n° 2) oggetto di liquidazione controllata

Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7:

- [redacted]
- [redacted] proprietaria per 2/18;
- [redacted]
- [redacted] proprietario per 2/18;
- [redacted]
- [redacted] proprietaria per 12/18;
- [redacted]

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

L'immobile è costituito da un piano terra adibito a posto auto scoperto avente una superficie di mq. 13. Al momento del sopralluogo il posto auto era libero, anche se viene costantemente utilizzato dal [redacted] e dalla sua famiglia. Non sono presenti impianti.

L'ingresso a detto posto auto scoperto avviene dallo spazio condominiale identificato con il Subalterno 1 che è collegata da Via G. Calabrò.

In ogni modo l'immobile si presenta in buone condizioni.

Consistenza catastale: Categoria C/6 – Classe 1 – Superficie mq. 13 – Rendita Catastale € 41,63.

Confinanti: area condominiale a più lati: [redacted], salvo se altri o aventi causa,

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore per la quota di 2/18: € 580,00

38. Schema riassuntivo

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – Sentenza n° 08/2025 del 18/03/2025

Nei Confronti di:

- -
proprietario per la quota di 2/18 dell'immobile censito in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7, in regime di separazione dei beni;

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa D'Alfonso Chiara**

Stimatore: **Geometra Stella Raffaele – Recapito 3398799023**

Lotto n° 2:

Comune di Lanciano (CH) – Via Giovanni Calabrò n° 1 – Zona di Periferia

Diritti:

Proprietà per 2/18 dell'immobile censito in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7

Identificativi catastali attuali:

- **Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza mq. 13 – Rendita Catastale € 41,63.**

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA:

LOTTO N° 2

Foglio n° 32 – Particella n° 392 – Subalterno 7 – Piano Terra – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza mq. 13 – Rendita Catastale € 41,63.

Proprietà:

- [redacted]) –
proprietaria per 2/18;
- [redacted] –
proprietario per 2/18;
- [redacted] –
per 12/18;
- [redacted] –
proprietario per 2/18;

Immobile sito nel Comune di Lanciano in Via G. Calabrò n° 1 accessibile dallo spazio condominiale identificato con il Subalterno 1, collegata da Via G. Calabrò, costituito da un piano terra adibito a posto auto scoperto avente una superficie di mq. 13. Al momento del sopralluogo il posto auto era libero, anche se viene costantemente utilizzato dal [redacted] e dalla sua famiglia. Non sono presenti impianti.

Note

Si precisa che nell'immobile non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie. Inoltre il valore a base d'asta è stato calcolato sulla natura del possesso del Sign. [redacted] che è proprietario per 2/18.

PREZZO A BASE D'ASTA – Valore proprietà per 2/18 € 580,00

39. Allegati Lotto n° 2

- E) Titoli di Provenienza;
- F) Ispezione Ipotecaria e Nota di Trascrizione Sentenza n° 8/2025 del 18/03/2025; Visure Catastali storiche; Planimetrie catastali;
- G) Concessioni Edilizie; Certificato di agibilità;
- H) Documentazione Fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli

Lanciano, li 01/12/2025

Il Tecnico Stimatore

(Geom. Stella Raffaele)



LOTTO N° 3

40. Descrizione dell'immobile – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17, identificato con la lettera d):

Natura del possesso del debitore:

- _____)
Proprietario per 2/18

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17; (ALL. J);

Confinanti: Area condominiale a più lati; Via Calabrò, salvo se altri o aventi causa;

Dal 14/11/1990 (data della costituzione dell'immobile) ad oggi l'immobile è censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17.

Descrizione del Lotto: l'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al secondo piano sottostrada, ha una superficie di mq. 122, ma dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che il medesimo immobile è adiacente ai posti auto di altri condomini e che non è racchiusa da nessuna tramezzatura; inoltre, all'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, pertanto in direzione di esso dovrà essere sempre libero per garantire l'accesso. Oltre a ciò, lungo i muri perimetrali, sono presenti impianti elettrici, illuminazione, areazione che fanno parte a tutto l'edificio, comprese le luci di emergenza. La presenza dell'impianto di areazione esistente ha permesso di ottenere il certificato antincendio, quindi per poterlo modificare per renderlo indipendente, il costo è notevolmente oneroso. I muri perimetrali sono in conglomerato cementizio armato allo stato iniziale di quando è stato realizzato l'edificio, sono presenti delle bocche di lupo per avere luce ed aria e si trovano allo stato grezzo, il pavimento è industriale; ed è presente una gradinata in cemento armato allo stato grezzo per l'accesso al piano superiore. Ho potuto notare anche la presenza di umidità lungo le pareti presumendo che si sono verificate delle infiltrazioni di acqua. Quindi si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, oltre ad avere le limitazioni all'uso della stessa.

Caratteristiche costruttive:

Non sono presenti infissi:

Impianto elettrico: a vista con tubi rigidi con interruttori esterni, a servizio di tutto l'edificio;

Impianto antincendio: con tubature esterne a servizio di tutto il piano dove sono ubicati anche i posti auto.

Pavimenti: Pavimento industriale.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Tinteggiatura: non presente, i muri sono in cemento armato originario.

Disponibilità dell'immobile: Nell'immobile sono presenti vari oggetti, scatole ed altro di facile rimozione che può renderlo libero.

Consistenza:

Locale magazzino: Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 122 – Rendita Catastale € 258,33.

Note: Trattasi di un locale magazzino ubicato in un edificio in Zona Periferica e precisamente in Viale Cappuccini del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze del centro cittadino, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

41. Descrizione dell'immobile – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 (ex. Subalterno 15), identificato con la lettera e):

Natura del possesso del debitore:

-

Proprietario per 2/10

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 (ex. Subalterno 15); (ALL. J);

Confinanti: Area condominiale a più lati; salvo se altri o aventi causa;

Dal 14/11/1990 (data della costituzione dell'immobile) al 23/07/1991 l'immobile è censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 15;

Dal 23/07/1991 ad oggi l'immobile è censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18;

a seguito della variazione per frazionamento (Pratica n° 634/B.1/1991 in atti dal 31/01/1996)

Descrizione del Lotto: l'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al primo piano sottostrada, ha una superficie di mq. 25, ma dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che il medesimo immobile si può configurare come un corridoio comune, con la presenza di impianto elettrico condominiale e con l'uscita alla rampa condominiale; inoltre si nota la presenza della linea principale elettrica del gestore della corrente elettrica che attraversa tutto l'immobile.

All'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, e per potervi accedere, occorre necessariamente attraversare tutto il magazzino. Detto locale ha una porta di accesso facilmente apribile. I muri perimetrali sono in parte in cemento armato ed in parte in muratura che divide il medesimo da un'altra proprietà.

Si precisa inoltre che l'uscita della gradinata facente parte al magazzino posto al secondo piano sottostrada, identificato con il Subalterno 17, termina all'interno del locale; pertanto per poter uscire dal subalterno 17 accedendo alla gradinata, devo obbligatoriamente accedere al locale in oggetto.

Quindi si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, oltre ad avere le limitazioni all'uso della stessa.

Caratteristiche costruttive:

Non sono presenti infissi:

Impianto elettrico: a vista con tubi rigidi con interruttori esterni, a servizio di tutto l'edificio;

Pavimenti: Pavimento industriale.

Tinteggiatura: di colore bianco sia nei muri in cemento armato che in quelli in muratura.

Disponibilità dell'immobile: Nell'immobile sono presenti vari oggetti, ed altro di facile rimozione che può renderlo libero.

Consistenza:

Locale magazzino: Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 25 – Rendita Catastale € 52,94.

Note: Trattasi di un locale magazzino ubicato in un edificio in Zona Periferica e precisamente in Viale Cappuccini del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze del centro cittadino, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

42. Descrizione dell'immobile – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 (ex. Subalterni 8 – 23 – 27), identificato con la lettera f):

Natura del possesso del debitore:

-

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 (ex. Subalterni 8 – 23 – 27) ; (ALL. J);

Dal 21/12/1973 (antecedente l'impianto meccanografico) al 14/11/1990 l'immobile era censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 8

Dal 14/11/1990 al 10/01/2006 l'immobile era censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 23

A seguito della variazione pere fusione (Pratica n° 888/B.1/1990 in atti dal 26/05/1998)

Dal 10/01/2006 fino al 17/12/2012 l'immobile era censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 27

A seguito della variazione per divisione (Pratica CH0002191 in atti dal 10/01/2006)

Dal 17/12/2012 ad oggi l'immobile è censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29

A seguito della variazione per recupero di situazione pregressa (Pratica CH0211486 in atti dal 17/12/2012)

Descrizione del Lotto: l'immobile, ad uso ripostiglio, è ubicato al terzo piano, ha una superficie di mq. 5, dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che l'immobile non è conforme allo stato catastale, è stato realizzato una parete in cartongesso, A parte tale difformità l'immobile si presenta in buone condizioni, con pavimentazione in ceramica, porta d'ingresso in legno e finestra in alluminio, è presente l'impianto di illuminazione. L'accesso al ripostiglio avviene mediante la gradinata comune dell'edificio.

Caratteristiche costruttive:

Infissi Esterni; Finestra in alluminio con doppio vetro;

Impianto elettrico: sottotraccia con un solo punto luce;

Pavimenti: Pavimento in ceramica;

Tinteggiatura: di colore bianco, tranne che nella parete in cartongesso che è allo stato grezzo;

Disponibilità dell'immobile: Nell'immobile sono presenti dei mobili, scaffali e vari oggetti, che però possono essere rimossi con facilità per renderlo libero.

Consistenza:

Locale ripostiglio: Categoria C/2 – Classe 2 –Consistenza mq. 5 – Rendita Catastale € 6,46.

Note: Trattasi di un locale ad uso ripostiglio ubicato in un edificio in Zona Periferica e precisamente in Viale Cappuccini del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze del centro cittadino, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

43. Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

Strutture verticali: struttura intelaiata in cemento armato con plinti, pilatri e travi orizzontali;

Solai: in latero-cemento spessore 20+4;

Copertura: a tetto con tegole, non è stato possibile verificare se nella copertura è presente l'isolamento e l'impermeabilizzazione;

Pareti esterne: Tamponatura formata da blocco Isolater da cm. 30 intonacate nelle due facce;

Pareti interne: con forato 8x25x25 intonacate nelle due facce;

Infissi esterni: portone d'ingresso, infissi gradinata e vetrine negozi, in alluminio senza taglio termico dello spessore di cm. 4.5, con doppio vetro;

Volte: Piane, tranne la copertura che è inclinata;

Scale: La gradinata dell'edificio è in conglomerato cementizio con pedate e alzate in marmo e pianerottoli con piastrelle in marmittoni;

Ascensore: Perfettamente funzionante e con manutenzione ordinaria;

Impianto elettrico: sottotraccia, tranne che nei locali posti al primo e secondo piano sottostrada che sono a faccia vista con tubi rigidi in pvc, prese e interruttori esterni con protezione, quadro elettrico con interruttori magnetotermici ed a norma;

Tinteggiatura: le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; le pareti esterne con pittura al quarzo di colore bianco in buone condizioni;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile, edificato negli anni compresi tra il 1973 ed il 1990, si presenta in ottime condizioni statiche, non sono presenti lesioni di natura strutturale e di manutenzione.

44. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Immobile identificato con la lettera d): Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17

TITOLARI:

-
-
-

dal 27/07/2009 ad oggi

ad essi pervenuto:

mediante denuncia di successione di morte del Sig. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Lanciano il 09/07/2010 al n° 558 – Volume 9990; (ALL. I);

dal 09/03/2007 al 27/07/2009

TITOLARI:

- [REDACTED]
proprietario per 9/18;

- [REDACTED]
proprietaria per 2/18 in regime di bene personale;

- [REDACTED]
proprietario per 2/18 in regime di bene personale;

- [REDACTED]
per 3/18 in regime di bene personale;

ad essi pervenuto:

mediante denuncia di successione di morte [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Lanciano in data 09/03/2007 al n° 68 – Volume 600; (ALL. I);

dal 14/11/1990 (data della costituzione catastale dell'immobile) al 09/03/2007 apparteneva:

TITOLARI:

- [REDACTED]
proprietario per 1/2;

ad essi pervenuto:

Mediante atto pubblico di compravendita del notaio Rocco Marino in data 21/12/1973 – Repertorio n° 9393, registrato a Lanciano il 27/12/1973 al n° 4175 – Volume 204; (ALL. I);

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Te. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stlla.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Immobile identificato con la lettera d): Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 (ex. Subalterno 15);

TITOLARI:

dal 27/07/2009 ad oggi

ad essi pervenuto:

mediante denuncia di successione di morte del [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Lanciano il 09/07/2010 al n° 558 – Volume 9990; (ALL. I);

dal 09/03/2007 al 27/07/2009

TITOLARI:

[REDACTED]
proprietario per 9/18;

- [REDACTED]
proprietaria per 2/18 in regime di bene personale;

- [REDACTED]
proprietario per 2/18 in regime di bene personale;

- [REDACTED]
per 3/18 in regime di bene personale;

ad essi pervenuto:

mediante denuncia di successione di morte de [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Lanciano in data 09/03/2007 al n° 68 – Volume 600; (ALL. I);

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Te. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stlla.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

dal 14/11/1990 (data della costituzione catastale dell'immobile) al 09/03/2007 apparteneva:

TITOLARI:

- [redacted] proprietario per 1/2;
- [redacted] proprietario per 1/2;

ad essi pervenuto:

Mediante atto pubblico di compravendita del notaio Rocco Marino in data 21/12/1973 – Repertorio n°9393, registrato a Lanciano il 27/12/1973 al n° 4175 – Volume 204; (ALL. I);

Immobile identificato con la lettera e): Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 (ex. Subalterni 8 – 23 - 27);

TITOLARI:

- [redacted] proprietaria per 2/9;
- [redacted] proprietario per 2/9;
- [redacted] per 3/9;
- [redacted]

Dal 09/03/2007 ad oggi.

Ad essi pervenuto:

mediante denuncia di successione di morte del [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di Lanciano in data 09/03/2007 al n° 68 – Volume 600; (ALL: I);

dal 14/11/1990 (data della costituzione catastale dell'immobile) al 09/03/2007 apparteneva:

TITOLARE:

- [redacted] proprietario per 1/1.

Ad esso pervenuto:

Mediante atto pubblico di compravendita del notaio Rocco Marino in data 21/12/1973 – Repertorio n°9393, registrato a Lanciano il 27/12/1973 al n° 4175 – Volume 204; (ALL. I);

45. Disponibilità dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili (Lotto n° 3), lo scrivente ha potuto accertare che nel locale magazzino censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17; nel locale magazzino censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 e nel locale ripostiglio censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29, sono presenti vari materiali, scaffali, armadi che possono essere rimossi per renderli liberi.

46. Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente

Per le unità immobiliari oggetto della presente relazione (Lotto n° 3) e precisamente locale magazzino censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17, locale magazzino censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 e locale ripostiglio censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29, l'onere a carico dell'Acquirente è l'acquisto delle quote di proprietà che detiene il § ..

47. Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria

Per le unità immobiliari oggetto della presente relazione (Lotto n° 3) sono presenti:

- Trascrizione della Sentenza n° 8/2025 del 14/03/2025 (data errata in quanto è il 18/03/2025), al n° 10069 Registro Generale e al n° 7922 Registro Particolare in data 28/05/2025 -. **Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.** (ALL. J)

Costo di cancellazione della trascrizione

Spese di conservatoria ed Onorari € 1.200,00 circa

48. Regolarità amministrativa degli immobili

L'intero fabbricato che accoglie le unità immobiliari oggetto della presente relazione (Lotto n° 3), è stato realizzato negli anni compresi fra il 1983 ed il 1987, mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Parte dell'edificio costruito prima del 01/09/1967;
- Concessione Edilizia n° 458 del 08/07/1983; (ALL. K)
- Concessione Edilizia in Variante n° 302 del 30/10/1986; (ALL. K)
- Concessione Edilizia in Variante n° 132 del 11/06/1985; (ALL. K)
- Concessione Edilizia in Variante n° 477 del 07/10/1987; (ALL. K)
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n° 38 del 31/12/1987; (ALL. K);
- Concessione Edilizia n° 47 del 20/01/1990; (ALL. K);

49. Sanatoria opere abusive

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili (Lotto n° 3), dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano e dall'Agenzia del Territorio di Chieti è stata rilevata una difformità di carattere urbanistico nel locale ripostiglio censito al Foglio n° 32 – Particella n° 29, che consiste nella realizzazione di una tramezzature diversa da ciò autorizzato e censito in catasto, pertanto necessita di sanatoria.(ALL. J);

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

50. Verifica vincoli uso civico, censo o livello

Dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, le unità immobiliari (Lotto n° 3) non risultano gravate da uso civico, censo o livello.

51. Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile

Le unità immobiliari (Lotto n° 3), non fanno parte di un condominio in quanto non è mai stato costituito, pertanto non c'è nessun prospetto economico, quindi non si conosce la situazione reale del Signor Del Romano Nicola in riferimento alle unità immobiliari oggetto di relazione.

52. Valutazione degli Immobili (Lotto n° 3)

La stima degli immobili (Lotto n° 3), è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico le superfici catastali in quanto non residenziali. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto oltre che all'ubicazione dell'intero compendio oggetto di valutazione e dell'attuale fase di mercato immobiliare, anche delle caratteristiche costruttive, della vetustà degli immobili stessi e del loro stato di conservazione.

Inoltre, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e su fonti forniti dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Geometra Stella Raffaele, ritiene poter assegnare agli immobili innanzi descritti (Lotto n° 3), i seguenti più probabili **Valori di Mercato ed il relativo valore in base alla natura del possesso del** [REDACTED]

Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17:

Superficie Catastale = mq. 122,00

Valore unitario (considerato lo stato in cui si trova, le limitazioni che ne impediscono l'uso esclusivo) = €/mq. 200,00

Valore Complessivo = mq. 122 x €/mq. 200,00 = € 24.400,00

Riferito alla piena proprietà.

Considerato che il [REDACTED] è proprietario per la quota di 2/18, di seguito si procede al calcolo del valore.

Valore Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 del Lotto n° 3 = € 24.400,00

Calcolo del valore della quota di proprietà del [REDACTED] = € 24.400,00 x 2/18 = € 2.711,11, arrotondato ad € 2.700,00

53. Certificazione e regolarità degli Impianti

Poiché nel locale sono presenti impianti che non sono ad uso esclusivo del medesimo e da quanto ho potuto rilevare dal sopralluogo, gli stessi potrebbero essere a norma, anche se non ho potuto verificare l'esistenza dei vari certificati di conformità.

54. Determinazione canone di locazione: Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17.

Valore dell'immobile = € 24.400,00

Tasso Rendimento medio = 6,5%

Canone annuo: € 24.400,00 x 0.065 = € 1.586,00

Canone mensile: € 1.586,00/12 = € 132,17 => aumentato del 10% in considerazione della richiesta del mercato locativo attuale per queste tipologie di immobili = € 145,39

Totale canone annuo: € 1.744,60 (già aumentato del 10%)

Totale canone mensile: € 145,38 e arrotondato ad € 145,00

Si precisa che, poichè l'immobile è intestato anche ad altri comproprietari che lo usufruiscono, la locazione del medesimo è alquanto improbabile.

55. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto, Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 (Lotto n° 3) non è dovuto in quanto non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

Immobilie censite al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18:

Superficie Catastale = mq. 25,00

Valore unitario (considerato lo stato in cui si trova, le limitazioni che ne impediscono l'uso esclusivo) = €/mq. 200,00

Valore Complessivo = mq. 25 x €/mq. 200,00 = € 5.000,00

Riferito alla piena proprietà.

Considerato che il [redacted] proprietario per la quota di 2/18, di seguito si procede al calcolo del valore.

Valore Immobiliare censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 del Lotto n° 3 = € 5.000,00

Calcolo del valore della quota di proprietà de [redacted] = € 5.000,00 x 2/18 = € 555,56, arrotondato ad € 556,00

56. Certificazione e regolarità degli Impianti

Poiché nel locale sono presenti impianti che non sono ad uso esclusivo del medesimo e da quanto ho potuto rilevare dal sopralluogo, gli stessi potrebbero essere a norma, anche se non ho potuto verificare l'esistenza dei vari certificati di conformità.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

57. Determinazione canone di locazione: Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18.

Valore dell'immobile = € 5.000,00

Tasso Rendimento medio = 6,5%

Canone annuo: € 5.000 x 0.065 = € 325,00**Canone mensile: € 325,00/12 = € 27,08 => aumentato del 10% in considerazione della richiesta del mercato locativo attuale per queste tipologie di immobili = € 29,79****Totale canone annuo: € 357,48 (già aumentato del 10%)****Totale canone mensile: € 29,79 e arrotondato ad € 30,00**

Si precisa che, poichè l'immobile è intestato anche ad altri comproprietari che lo usufruiscono, la locazione del medesimo è alquanto improbabile.

58. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto, Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 (Lotto n° 3) non è dovuto in quanto non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

Immobilie censite al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29:

Superficie Catastale = mq. 5,00

Valore unitario (considerato lo stato in cui si trova, l'utilità che se ne può ricavare) = €/mq. 400,00

Valore Complessivo = mq. 5 x €/mq. 400,00 = € 2.000,00

Riferito alla piena proprietà.

Considerato che il [redacted] la è proprietario per la quota di 2/9, di seguito si procede al calcolo del valore.

Valore Immobile censito al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 del Lotto n° 3 = € 2.000,00

Calcolo del valore della quota di proprietà di [redacted] a = € 2.000,00 x 2/9 = € 444,44, arrotondato ad € 450,00

59. Certificazione e regolarità degli Impianti

Poiché nel locale sono presenti impianti che non sono ad uso esclusivo del medesimo e da quanto ho potuto rilevare dal sopralluogo, gli stessi potrebbero essere a norma, anche se non ho potuto verificare l'esistenza dei vari certificati di conformità.

60. Determinazione canone di locazione: Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29.

Valore dell'immobile = € 2.000,00

Tasso Rendimento medio = 6,5%

Canone annuo: € 2.000 x 0.065 = € 130,00

Canone mensile: € 130,00/12 = € 10,83 => aumentato del 100% in considerazione della richiesta del mercato locativo attuale per queste tipologie di immobili = € 21,66

Totale canone annuo: € 259,92 (già aumentato del 100%)

Totale canone mensile: € 21,66 e arrotondato ad € 22,00

Si precisa che, poichè l'immobile è intestato anche ad altri comproprietari che lo usufruiscono, la locazione del medesimo è alquanto improbabile.

61. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto, Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 (Lotto n° 3) non è dovuto in quanto non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

62. Intestazione degli immobili (Lotto n° 3) oggetto di liquidazione controllata

Lo scrivente, esaminato la Sentenza n° 8/2025 del 18/03/2025 e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, ha identificato i seguenti proprietari:

Lotto n° 3:

Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17:

- [redacted] proprietaria per 2/18, in regime di bene personale;
- [redacted])
- [redacted] proprietario per 2/18, in regime di bene personale;
- [redacted])
- [redacted] proprietaria per 9/18, in regime di bene personale;
- [redacted])
- [redacted] proprietaria per 3/18, in regime di bene personale;
- [redacted]

L'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al secondo piano sottostrada, ha una superficie di mq. 122, ma dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che il medesimo immobile è adiacente ai posti auto di altri condomini e che non è racchiusa da nessuna tramezzatura; inoltre, all'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, pertanto in direzione di esso dovrà essere sempre libero per garantire l'accesso. Oltre a ciò, lungo i muri perimetrali, sono presenti impianti elettrici, illuminazione, areazione che fanno parte a tutto l'edificio, comprese le luci di emergenza.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

La presenza dell'impianto di areazione esistente ha permesso di ottenere il certificato antincendio, quindi per poterlo modificare per renderlo indipendente, il costo è notevolmente oneroso. I muri perimetrali sono in conglomerato cementizio armato allo stato iniziale di quando è stato realizzato l'edificio, sono presenti delle bocche di lupo per avere luce ed aria e si trovano allo stato grezzo, il pavimento è industriale; ed è presente una gradinata in cemento armato allo stato grezzo per l'accesso al piano superiore. Ho potuto notare anche la presenza di umidità lungo le pareti presumendo che si sono verificate delle infiltrazioni di acqua. Quindi si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, oltre ad avere le limitazioni all'uso della stessa.

L'accesso al locale avviene sia all'interno della gradinata dell'edificio e dal relativo ascensore, sia dalla rampa con l'ingresso da Viale Cappuccini.

In ogni modo l'immobile si presenta in condizione mediocre.

Consistenza catastale: Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 122 – Rendita Catastale € 258,33.

Confinanti: Area condominiale a più lati; Via Calabrò, salvo se altri o aventi causa;

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore per la quota di 2/18: € 2.700,00

Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18:


- [redacted] – proprietaria per 2/18, in regime di bene personale;
- [redacted] – proprietario per 2/18, in regime di bene personale;
- [redacted] – proprietaria per 9/18, in regime di bene personale;
- [redacted] – proprietaria per 3/18, in regime di bene personale;
- [redacted]

L'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al primo piano sottostrada, ha una superficie di mq. 25, ma dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che il medesimo immobile si può configurare come un corridoio comune, con la presenza di impianto elettrico condominiale e con l'uscita alla rampa condominiale; inoltre si nota la presenza della linea principale elettrica del gestore della corrente elettrica che attraversa tutto l'immobile. All'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, e per potervi accedere, occorre necessariamente attraversare tutto il magazzino.

63. Schema riassuntivo

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – Sentenza n° 08/2025 del 18/03/2025

Nei Confronti di:

- 
proprietario per la quota di 2/18 degli immobili censiti in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 e Subalterno 18; proprietario per la quota di 2/9 dell'immobile censito in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29, in regime di separazione dei beni;

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa D'Alfonso Chiara**

Stimatore: **Geometra Stella Raffaele – Recapito 3398799023**

Lotto n° 3:

Comune di Lanciano (CH) – Viale Cappuccini n° 337 – Zona di Periferia

Diritti:

Proprietario per 2/18 degli immobili censiti in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 e Subalterno 18;

Proprietà per 2/9 dell'immobile censito in catasto al Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29

Identificativi catastali attuali:

- Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 122 – Rendita Catastale € 258,33;
- Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 25 – Rendita Catastale € 52,94;
- Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza mq. 5 – Rendita Catastale € 6,46.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA:

LOTTO N° 3

Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 17 – Piano S2 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 122 – Rendita Catastale € 258,33;

Proprietà:

- [redacted] proprietaria per 2/18, in regime di bene personale;
- [redacted] proprietario per 2/18, in regime di bene personale;
- [redacted] proprietaria per 9/18, in regime di bene personale;
- [redacted] per 3/18, in regime di bene personale;
- [redacted]) – proprietario per 2/18, in regime di bene personale.

L'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al secondo piano sottostrada, ha una superficie di mq. 122, ma dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che il medesimo immobile è adiacente ai posti auto di altri condomini e che non è racchiusa da nessuna tramezzatura; inoltre, all'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, pertanto in direzione di esso dovrà essere sempre libero per garantire l'accesso. Oltre a ciò, lungo i muri perimetrali, sono presenti impianti elettrici, illuminazione, areazione che fanno parte a tutto l'edificio, comprese le luci di emergenza. La presenza dell'impianto di areazione esistente ha permesso di ottenere il certificato antincendio, quindi per poterlo modificare per renderlo indipendente, il costo è notevolmente oneroso. I muri perimetrali sono in conglomerato cementizio armato allo stato iniziale di quando è stato realizzato l'edificio, sono presenti delle bocche di lupo per avere luce ed aria e si trovano allo stato grezzo, il pavimento è industriale; ed è presente una gradinata in cemento armato allo stato grezzo per l'accesso al piano superiore. Ho potuto notare anche la presenza di umidità lungo le pareti presumendo che si sono verificate delle infiltrazioni di acqua. Quindi si può affermare che lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, oltre ad avere le limitazioni all'uso della stessa.

Note:

Si precisa che nell'immobile non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie. Inoltre il valore a base d'asta è stato calcolato sulla natura del possesso del [redacted] ne è proprietario per 2/18.

PREZZO A BASE D'ASTA - Valore per la quota di 2/18: € 2.700,00

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 18 – Piano S1 – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza mq. 25 – Rendita Catastale € 52,94.

Proprietà:

- [redacted]
- proprietaria per 2/18. in regime di bene personale;

- [redacted]
- proprietario per 2/18. in regime di bene personale;

- [redacted]
proprietaria per 9/18, in regime di bene personale;

- [redacted]
per 3/18, in regime di bene personale;

- [redacted]
proprietaria per 1/18, in regime di bene personale;

L'immobile, ad uso magazzino, è ubicato al primo piano sottostrada, ha una superficie di mq. 25, ma dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che il medesimo immobile si può configurare come un corridoio comune, con la presenza di impianto elettrico condominiale e con l'uscita alla rampa condominiale; inoltre si nota la presenza della linea principale elettrica del gestore della corrente elettrica che attraversa tutto l'immobile. All'interno del magazzino è presente l'accesso all'ascensore condominiale, e per potervi accedere, occorre necessariamente attraversare tutto il magazzino. Detto locale ha una porta di accesso facilmente apribile. I muri perimetrali sono in parte in cemento armato ed in parte in muratura che divide il medesimo da un'altra proprietà. Si precisa inoltre che l'uscita della gradinata facente parte al magazzino posto al secondo piano sottostrada, identificato con il Subalterno 17, termina all'interno del locale; pertanto per poter uscire dal subalterno 17 accedendo alla gradinata, devo obbligatoriamente accedere al locale in oggetto.

Note:

Si precisa che nell'immobile non sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie. Inoltre il valore a base d'asta è stato calcolato sulla natura del possesso del [redacted] che è proprietario per 2/18

PREZZO A BASE D'ASTA - Valore per la quota di 2/18: € 556,00

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it

Foglio n° 32 – Particella n° 332 – Subalterno 29 – Piano 3 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza mq. 5 – Rendita Catastale € 6,46.

Proprietà:

– proprietaria per 2/9;

– nonnrietario ner 2/9:

per 3/9;

L'immobile, ad uso ripostiglio, è ubicato al terzo piano, ha una superficie di mq. 5, dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che l'immobile non è conforme allo stato catastale, è stato realizzato una parete in cartongesso, A parte tale difformità l'immobile si presenta in buone condizioni, con pavimentazione in ceramica, porta d'ingresso in legno e finestra in alluminio, è presente l'impianto di illuminazione. L'accesso al ripostiglio avviene mediante la gradinata comune dell'edificio.

Note:

Si precisa che nell'immobile sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che necessitano di sanatorie. Inoltre il valore a base d'asta è stato calcolato sulla natura del possesso del

PREZZO A BASE D'ASTA - Valore per la quota di 2/9: € 450,00

64. Allegati Lotto n° 3

- I) Titoli di Provenienza;
- J) Ispezione Ipotecaria e Nota di Trascrizione Sentenza n° 08/2025 del 18/03/2025; Visure Catastali storiche; Planimetrie catastali; Elaborati grafici rilevati in loco;
- K) Concessioni Edilizie; Certificato di agibilità;
- L) Documentazione Fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli

Lanciano, lì 01/12/2025

Il Tecnico Stimatore
(Geom. Stella Raffaele)



S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano (CH)
Tel. 0872/714446 – 3398799023
Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geopec.it