



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
XXX, XXX S.r.l.s.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
ATTILIO SIMONELLI

CUSTODE:
AVV. LUCIANO CARINCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Annarita Zuccarini

CF:ZCCNRT76M52E243L
con studio in CHIETI (CH) via F. Salomone, 69
telefono: 3496430472
email: annarita@vzstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **165,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Appartamento posto al primo piano, in Contrada Foreste n 53 a Miglianico (CH), con annesso ed esclusivo vano scala che accede su corte comune, della consistenza catastale di vani 8 (otto), confinante con corte comune circostante il fabbricato a due lati e con proprietà XXX., e sottostante proprietà (*** DATO OSCURATO ***) o rispettivi aventi causa, salvo altri.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile, sito in Miglianico (CH), è porzione di un fabbricato di maggiore consistenza nato come capannone agricolo e trasformato in funzione commerciale e residenziale, iniziato nel 1986 e trasformato fino al 1999. La localizzazione del fabbricato e del suo lotto pertinenziale è sulla strada Statale 263, da cui ha accesso carrabile diretto, importante asse stradale di collegamento commerciale ed artigianale tra le zone interne collinari e la costa. La posizione non è raggiunta da mezzi pubblici, ed è priva di particolari servizi essendo una zona molto periferica rispetto al centro storico di Miglianico dove sono concentrati i principali servizi al cittadino.

DESCRIZIONE ESTERNA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è una costruzione a telaio a C.A., con copertura piana in laterocemento, tamponato con pannelli prefabbricati, di due piani fuori terra, ed un piano interrato. Il piano sottostrada è destinato a discoteca, il piano terra è destinato a ristorante-pizzeria e non è oggetto di perizia ed una unità immobiliare a destinazione residenziale è collocata al piano primo. Nell'area pertinenziale esterna ricadono anche una cabina enel di altro proprietario ed una centrale termica esterna. L'accesso all'appartamento può avvenire solo dalla corte pertinenziale esterna mediante il vano scala esclusivo privo di un ascensore. L'accesso alla discoteca avviene attraverso mediante delle scale laterali affiancate da una rampa, entrambi questi percorsi sono coperti con una tettoia in metallo e posti su un fronte laterale, ulteriori uscite di sicurezza negli altri fronti del fabbricato, consentono l'evacuazione in sicurezza; infine l'ingresso al bar ristorante avviene dal fronte principale e dal fronte sud-ovest a piano terra.

Il tutto appare in medio-scarso stato di manutenzione causato dalla mancata manutenzione ordinaria e dal dilavamento delle acque piovane con diverse macchie la comparsa dei primi segni di degrado. Tutto il fabbricato nasce originariamente su un'ampia ed unica area pertinenziale (oggi quasi totalmente asfaltata e frazionata in diverse particelle), con un unico muro di recinzione e dotata sia di cancello metallico sull'ingresso carrabile verso la strada statale sia di raccolta delle acque meteoriche e di illuminazione esterna, l'area infatti aveva la funzione di parcheggio per le attività commerciali accolte nel fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4189 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Foreste n 46, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con corte comune circostante il fabbricato a due lati e con proprietà

XXX., proprietà (*** DATO OSCURATO ***) o rispettivi aventi causa, salvo altri.
Unità immobiliare su cui grava il diritto di uso e di abitazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

B

terreno residenziale a MIGLIANICO Contrada Foreste snc, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **17,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana posta al piano terra, categoria F1, della superficie di circa metri quadrati 787 (settecentottantasette), pertinenziale all'appartamento, confinante con corte circostante il fabbricato, proprietà D'Ercole Giuseppe o suoi aventi causa, proprietà XXX e con proprietà Cucchia Mario o rispettivi aventi causa, salvo altri.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4088 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 787 mq, indirizzo catastale: Contrada Foreste, snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla stessa p.lla 4088 del foglio 15 del Catasto Terreni, quale ente urbano di are 7 e ca 87, giusta COSTITUZIONE del 21/06/2018 Pratica n. CH0059579 in atti dal 21/06/2018 COSTITUZIONE - n. 1495.1/2018)
Coerenze: confinante con corte circostante il fabbricato, proprietà di Rosa Irma o suoi aventi causa, proprietà XXX e con proprietà Cucchia Mario e De Leonardis Adina o rispettivi aventi causa, salvo altri.
Categoria F1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.804,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.800,00
Data della valutazione:	03/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il lotto 1 è costituito da un immobile con la sua area pertinenziale ed una seconda area urbana a se pertinenziale. Sull'immobile, porzione di un fabbricato di maggiore consistenza, a destinazione residenziale, grava il diritto di uso e di abitazione di un

ex proprietario e della sua consorte, ed è occupato dallo stesso e dalla sua famiglia. L'immobile, collocato al primo piano, è porzione di un più ampio fabbricato, e vanta gli annessi diritti pertinenziali proporzionali sulla corte comune censita al foglio 15, particella 4189, subalterno 1. La particella 4088, area urbana pertinenziale all'appartamento su descritto, è libero da costruzioni ed asfaltato, ed è utilizzato come parcheggio. Il terreno è censito nel catasto urbano in categoria F1.

LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ESTIMATIVE

La sottoscritta, consultati gli atti ed i documenti depositati telematicamente presso la Cancelleria, ha svolto visure presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha consultato l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Miglianico (CH), ha svolto ricerche presso l'archivio notarile della Provincia di Chieti, oltre ai relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti per determinare i valori economici ed indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi ed istruttoria.

Dopo la fase preliminare di reperimento di documenti ed atti, sono stati effettuati due sopralluoghi per l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento e per le operazioni peritali di rilievo:

Il primo in data 15/10/2024 dopo le iniziali operazioni esplicative, anche in presenza del nominato custode avv. Luciano Carinci, in cui è stato possibile rendere edotta la parte sulla possibilità di formulare Istanza di conversione del pignoramento (art. 495 cpc), sono state avviate le operazioni di rilievo dei beni, limitatamente ad una porzione per effetto dell'estensione del bene da rilevare insieme alle parti eseguite si è svolto un secondo sopralluogo in data 24/10/2024 alle ore 11:00.

RIEPILOGO DI RISPOSTE AI QUESITI

1 Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

In ordine alla tempestività del deposito, nonché alla completezza ed idoneità dei documenti depositati agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si fa presente che, nella presa visione, non sono state riscontrate incompletezze e/o carenze, e pertanto si è proceduto alla disamina di quanto presente ed alla verifica e richiesta di ulteriori documenti tecnico-amministrativi necessari ed indispensabili per l'espletamento di quanto incaricato in sede di giuramento.

17 ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;

In relazione a quanto contenuto nella presente perizia di stima, la sottoscritta ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia ed alla zona di ubicazione.

OSSERVAZIONE 1

La presente procedura è stata riunita con le procedure esecutive immobiliari n. 86/2024 R.G.E. e 87/2024 R.G.E nelle quali risultano pignorati alcuni degli stessi beni immobili staggiti proprio con la presente procedura.

OSSERVAZIONE 2

L'immobile censito al foglio 15 particella 4089 non può essere oggetto di pignoramento in quanto già oggetto di esproprio per pubblica utilità da parte della Provincia di Chieti. Con atto, ante ventennio, di espropriazione per pubblica utilità a rogito del Dirigente della Provincia di Chieti, con sede a Chieti, c.f. 80000130692, rep. n. 9 del 10 ottobre 2003 trascritto a Chieti il 6 novembre 2003 ai nn. 19466

R.G. e 14895 R.P., la particella in oggetto, pur essendo stata trasferita alla XXX. con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Cardella del 22 giugno 2018, rep. n. 9639, trascritto a Chieti il 25 giugno 2018 ai nn. 10736 R.G. e 8136 R.P. e successivamente come ente comune alla società XXX, con sede in Francavilla al Mare (CH), c.f. XXX, giusta Decreto di

Trasferimento Immobili dell'11 settembre 2020, rep. n. 297, risulta essere stata espropriata a favore della Provincia di Chieti - Demanio Pubblico, con sede a Chieti, c.f. 800000130692 e contro XXX, sebbene non sia stata effettuata la relativa volturazione in Catasto. Il bene, pertanto è stato stralciato dalla stima in oggetto.

OSSERVAZIONE 3

Sebbene sia stata proposta la suddivisione in 2 lotti è necessario che sul lotto 2 gravi la servitù di passaggio per l'accesso carrabile e pedonale al lotto 1 che altrimenti sarebbe intercluso, così come è necessaria la servitù di passaggio su porzione del lotto 1 a servizio del lotto 2 per collegare carrabilmente e pedonalmente la discoteca all'area di parcheggio pertinenziale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico .

La formalità è riferita solamente a originaria p.lla 4088 (ora p.lla 4189) sub. 9 del foglio 15 del Catasto Fabbricati;

ipoteca **legale**, registrata il 18/11/2010 ai nn. 21823RG/4302RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico .

La formalità è riferita solamente a originaria p.lla 4088 (ora p.lla 4189) sub. 9 del foglio 15 del Catasto Fabbricati;

ipoteca **legale**, registrata il 18/11/2010 ai nn. 21823RG/4302RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.lle 4088 sub. 9 (ora p.lla 4189 sub 9) e 4088 sub. 10 (ora p.lla 4189 sub. 12) del foglio 15 del Catasto Fabbricati.

Ipoteca in rinnovazione del n. 1669 R.P. del 19/11/1993 - Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Chieti, con sede in Chieti, c.f. 80000480691, in data 7 giugno 1993, rep. n.

439

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/08/2013 ai nn. 13114RG/10017RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Particelle originarie Foglio 15, particelle 221 e 222 del catasto terreni

pignoramento, trascritta il 01/08/2013 ai nn. 13114RG/10017RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Particelle originarie Foglio 15, particelle 95 del catasto terreni ora sulla particella 4189, sub 9 del catasto fabbricati.

Si precisa che la sopra indicata formalità risulta essere stata trascritta con riserva ex art. 2674 bis c.c. e quindi annotata: in data 20 settembre 2013 ai nn. 15652 R.G. e 2125 R.P. - Proposizione Ricorso al Tribunale giusta atto dell'Agenzia del Territorio, con sede a Chieti, c.f. 80000460693, in data 13 settembre 2013, rep. n. 6943, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A, e contro XXX, per RICORSO EX ART. 2674 BIS C.C. in data 22 gennaio 2014 ai nn. 1030 R.G. e 71 R.P. - Decreto definitivo del Tribunale, giusta atto dell'Agenzia del Territorio, con sede a Chieti, c.f. 80000460693, in data 5 dicembre 2013, rep. n. 824/2013, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A, come sopra generalizzata e contro XXX, come sopra generalizzato, per accoglimento parzialmente della domanda con contestuale ordine al Conservatore di trascrivere senza riserva l'atto di rinnovazione di Pignoramento sulla unità di cui al foglio 15, p.lla 4088 (ora 4189) sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Miglianico, oltre che su maggiore consistenza.

pignoramento, trascritta il 11/07/2024 ai nn. 13061RG/10223RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 9 e 4088 del Catasto Fabbricati e p.lle 292 e 4186 del Catasto Terreni e sul foglio 15, p.la 4189 sub. 12 del Catasto Fabbricati e p.lle 4089, 4187 e 4188 del Catasto Terreni;

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 852/2024 del 08/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 18/07/2024 ai nn. 13619RG/10697RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a gravante sul foglio 15, p.lle 4088 del Catasto Fabbricati e p.lle 4186, 292, 4188, 4187 e 4089 del Catasto Terreni.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 852/2024 del 08/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 19/06/2019 ai nn. 10984RG/8303RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 9 del Catasto Fabbricati e p.lle 4088, 292 e 4186 del Catasto Terreni;

atto di citazione, trascritta il 19/06/2019 ai nn. 10984RG/8303RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a gravante sulle p.lle 4189 sub. 9 e 4088 del foglio 15 del Catasto Fabbricati

atto di citazione, trascritta il 19/06/2019 ai nn. 10984RG/8303RP, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di sequestro conservativo.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle p.lle 4189 sub. 9 e 4088 del foglio 15 del Catasto Fabbricati.

Si precisa che tale formalità risulta in osservazione da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti come da Certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. - Certificato n. CH 48094 anno 2024

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di notaio Giuseppe Cardella ai nn. 9639/6591 di repertorio, trascritto il 25/06/2018 a Chieti ai nn. RG 10764 RP 8137.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, particella 4189, subalterno 9 ed al foglio 15, particella 4088.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di notaio Giuseppe Cardella ai nn. 9639/6591 di repertorio, trascritto il 25/06/2018 a Chieti ai nn. RG 10764 RP 8137.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, particella 4189, subalterno 1 e 9, Foglio 15, particella 4089, Foglio 15, particella 4088.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ante ventennio a XXX, quali beni personali avendo il coniuge signora XXX, nata a XXX il XXX, c.f. XXX, prestato il consenso all'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale, e precisamente con atto di compravendita a rogito Notaio Edenio Franchi in data 19 dicembre 1989, rep. n. 58449, trascritto a Chieti il 29 dicembre 1989 ai nn. 19372 R.G. e 15680 R.P. dalla XXX, con sede in XXX, c.f. XXX.

Quest'ultimo atto risulta annotato in data 5 luglio 2021 ai nn. 12232 R.G. e 1635 R.P. di Inefficacia parziale nei confronti di XXX, come in seguito generalizzato, giusta Sentenza del Tribunale di Chieti, con sede a Chieti, c.f. 80000480691, in data 15 giugno 2017, rep. n. 406.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuova costruzione **N. CE 28 del 02/08/1986 prot 4499**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone agricolo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95

Variante della CE 28 del 02/08/1986 **N. CE 102 del 10/08/1987 prot 923/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone per la trasformazione di prodotti agricoli, variante in corso d'opera alla CE 28 del 02/08/1986.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95, particella 222

Voltura della CE 102 del 1987 **N. CE 13 del 1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/02/1988.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95, particella 222.

*** DATO OSCURATO *** (SRP di Villamagna vedi atto Salciarini di Francavilla in data 28.01.1988 rep 29160)

Variante **N. CE 57 del 22/04/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di sanatoria alle CE n 28 del 02/08/1986 e CE del 10/08/1987 per la costruzione di un capannone destinato alla trasformazione di prodotti agricoli , agibilità del 08/06/1992.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95 particella 222.

Dopo questo titolo edilizio Di Fulvio Domenico rilascia la relazione di collaudo strutturale deposita presso il genio civile al protocollo 3357 del 17/11/1989 Atto del 19/12/1989 XXX ha venduto a XXX che ha accettato a titolo di acquisto separato dalla consorte XXX il terreno agricolo con sovrastante capannone agricolo composto di piano interrato, piano primo privo di rifinitura censito ancora al foglio 15 particella 95. Nel 1992 viene rilasciato dal Comune il certificato di Agibilità per un fabbricato di due piani con n 2 appartamenti locali di lavorazione e n 19 vani accessori per uffici e servizi igienico sanitari.

Completamento **N. CE 113 del 28/11/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento di recinzione al terreno con sovrastante fabbricato.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 95, mappale 222

Sanatoria **N. CE 111 del 28/11/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria della recinzione al terreno con sovrastante fabbricato.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 95, mappale 222.

Con la sequenza di questi titoli edilizi si realizza la volumetria del fabbricato oggi esistente, e la sistemazione di tutta l'area pertinenziale con la recinzione l'impianto di illuminazione e il sistema di deflusso delle acque reflue

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera n. 04 del 23.01.2003, l'immobile ricade in zona Sub-area D4.1. Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale - artigianale, residenziale - commerciale, residenziale - amministrativo direzionale, residenziale turistico - ricettivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.53 delle NTA. La sub-area D4.1 riguarda un'area territoriale (quella preesistente rispetto alla Variante al PRG approvata definitivamente nel 2004) destinata al consolidamento e al completamento della fascia urbanizzata esistente, a destinazione mista (residenziale-produttiva), strettamente connessa e funzionale allo svolgimento delle attività artigianale, commerciale, amministrativo-direzionale e turistico ricettivo, anche in relazione alla presenza di adiacenti zone industriali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio destinazione d'uso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Parcella stimata: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 15, particella 4189, subalterno 9.

Non è stato reperito nell'accesso agli atti nessun titolo edilizio di cambio destinazione d'uso da ufficio a residenza

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra la pianta effettiva del fabbricato ed il relativo elaborato planimetrico catastale dovuto ad un erroneo disegno grafico e errato numero civico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Planimetria depositata in Catasto in data 22 febbraio 2005, Prot. n. CH0023884 (foglio 15 mappale 95, sub 9) redatta dal geom. Santone Rocco Antonio iscritto all'albo dei Geometri al n 850

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **165,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al primo piano, in Contrada Foreste n 53 a Miglianico (CH), con annesso ed esclusivo vano scala che accede su corte comune, della consistenza catastale di vani 8 (otto), confinante con corte comune circostante il fabbricato a due lati e con proprietà (*** DATO OSCURATO ***), e sottostante proprietà (*** DATO OSCURATO ***) o rispettivi aventi causa, salvo altri.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile, sito in Miglianico (CH), è porzione di un fabbricato di maggiore consistenza nato come capannone agricolo e trasformato in funzione commerciale e residenziale, iniziato nel 1986 e trasformato fino al 1999. La localizzazione del fabbricato e del suo lotto pertinenziale è sulla strada Statale 263, da cui ha accesso carrabile diretto, importante asse stradale di collegamento commerciale ed artigianale tra le zone interne collinari e la costa. La posizione non è raggiunta da mezzi pubblici, ed è priva di particolari servizi essendo una zona molto periferica rispetto al centro storico di Miglianico dove sono concentrati i principali servizi al cittadino.

DESCRIZIONE ESTERNA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è una costruzione a telaio a C.A., con copertura piana in laterocemento, tamponato con pannelli prefabbricati, di due piani fuori terra, ed un piano interrato. Il piano sottostrada è destinato a discoteca, il piano terra è destinato a ristorante-pizzeria e non è oggetto di perizia ed una unità immobiliare a destinazione residenziale è collocata al piano primo. Nell'area pertinenziale esterna ricadono anche una cabina enel di altro proprietario ed una centrale termica esterna. L'accesso all'appartamento può avvenire solo dalla corte pertinenziale esterna mediante il vano scala esclusivo privo di un ascensore. L'accesso alla discoteca avviene attraverso mediante delle scale laterali affiancate da una rampa, entrambi questi percorsi sono coperti con una tettoia in metallo e posti su un fronte laterale, ulteriori uscite di sicurezza negli altri fronti del fabbricato, consentono l'evacuazione in sicurezza; infine l'ingresso al bar ristorante avviene dal fronte principale e dal fronte sud-ovest a piano terra.

Il tutto appare in medio-scarso stato di manutenzione causato dalla mancata manutenzione ordinaria e dal dilavamento delle acque piovane con diverse macchie la comparsa dei primi segni di degrado. Tutto il fabbricato nasce originariamente su un'ampia ed unica area pertinenziale (oggi quasi totalmente asfaltata e frazionata in diverse particelle), con un unico muro di recinzione e dotata sia di cancello metallico sull'ingresso carrabile verso la strada statale sia di raccolta delle acque meteoriche e di illuminazione esterna, l'area infatti aveva la funzione di parcheggio per le attività commerciali accolte nel fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,73. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4189 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Foreste n 46, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante con corte comune circostante il fabbricato a due lati e con proprietà XXX., proprietà (*** DATO OSCURATO ***) o rispettivi aventi causa, salvo altri.

Unità immobiliare su cui grava il diritto di uso e di abitazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare. Questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

I beni sono ubicati in zona periferica mista con costruzioni di tipo artigianale e industriale, le zone limitrofe invece si trovano in un'area agricola. I più importanti centri limitrofi sono i Comuni di Ripa Teatina e di Francavilla al Mare. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi nell'area sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione interna degli immobili

L'unità immobiliare attualmente ad uso residenziale ha una pianta rettangolare regolare. Si accede dal piano terra attraverso un vano scala esclusivo con porta esterna in alluminio colore rosso e vetro e si sale attraverso una scalinata rivestita in pietra con passamano ed intonacata. Non sono presenti montascale ed ascensori, mentre è presente un sottoscala utilizzato come magazzino. Si accede all'appartamento attraverso una porta in legno tamburato direttamente in un ampio ingresso con finestra buia perchè in affaccio sulla intercapedine tra il solaio di copertura ed il cartongesso della sottostante discoteca. Dall'ingresso si accede quindi ad un disimpegno che collega la zona giorno, costituita da sala cucina ed un wc, e la zona notte, costituita da un bagno, quattro camere da letto ed un ripostiglio.

Nella zona giorno la cucina è accessibile solo dal soggiorno-pranzo: il pranzo è un vano di circa 28,00mq e la cucina di 12,00mq. I due bagni sono di circa 5mq, le camere da letto hanno tutte una superficie superiore ai 12,00mq tranne una sola camera orientata a sudovest che ha una superficie di circa 8,00mq. Il ripostiglio cieco ha una superficie di circa 6,00mq.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con lo stesso pavimento in gres porcellanato chiaro con un disegno fiorato grigio, tranne i due bagni e la cucina che sono rifinite con pavimenti e rivestimenti verticali in gres porcellanato in mattonelle bianche. Le porte sono in legno tamburato di buona fattura e tutti gli infissi sono in alluminio di colore rosso con vetrocamera e persiane in lamelle orientabili sempre di colore rosso.

Le pareti verticali sono tutte intonacate e tinteggiate in tinta bianca. Nel fronte ingresso le stanze presentano segni di infiltrazione di acqua piovana dal soffitto dovute ad un degrado della impermeabilizzazione della copertura ora risolto

I due bagni hanno tutti i sanitari funzionanti collocati su gradini, e mentre nel bagno è presente la vasca da bagno, nel wc è collocata una doccia priva però di cabina doccia.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, antenna TV, impianto idrico-sanitario e fognario. L'impianto di riscaldamento è autonomo e riscaldato da un generatore alimentato a gasolio collocato all'esterno e da un termocamino collocato in soggiorno. Il sistema di distribuzione è a collettori ed il sistema di emissione è con radiatori in alluminio presenti in tutti i vani su descritti. Lo stato generale dell'immobile è buono, e non sono presenti lesioni strutturali di nessun tipo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale unità abitativa	165,80	x	100 %	=	165,80
Totale:	165,80				165,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,80 x 604,25 = **100.184,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.184,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.184,65**

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a MIGLIANICO Contrada Foreste snc, frazione Serepenne, della superficie

commerciale di **17,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Area urbana posta al piano terra, categoria F1, della superficie di circa metri quadrati 787 (settecentottantasette), pertinenziale all'appartamento, confinante con corte circostante il fabbricato, proprietà D'Ercole Giuseppe o suoi aventi causa, proprietà XXX e con proprietà Cucchia Mario o rispettivi aventi causa, salvo altri.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4088 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 787 mq, indirizzo catastale: Contrada Foreste, snc, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da deriva dalla stessa p.lla 4088 del foglio 15 del Catasto Terreni, quale ente urbano di are 7 e ca 87, giusta COSTITUZIONE del 21/06/2018 Pratica n. CH0059579 in atti dal 21/06/2018 COSTITUZIONE - n. 1495.1/2018)

Coerenze: confinante con corte circostante il fabbricato, proprietà di Rosa Irma o suoi aventi causa, proprietà XXX e con proprietà Cucchia Mario e De Leonardis Adina o rispettivi aventi causa, salvo altri.

Categoria F1



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare. Questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

I beni sono ubicati in zona periferica mista con costruzioni di tipo artigianale e industriale, le zone limitrofe invece si trovano in un'area agricola. I più importanti centri limitrofi sono i Comuni di Ripa Teatina e di Francavilla al Mare. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi nell'area sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area urbana non edificata pertinenziale all'appartamento che si presenta asfaltata e parzialmente perimetrata da recinto in calcestruzzo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione		indice		commerciale
Superficie area urbana	x	2,2541 %	=	17,74
Totale:				17,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.719,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.719,46

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.719,46

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	165,80	0,00	100.184,65	100.184,65
B	terreno residenziale	17,74	0,00	10.719,46	10.719,46

	110.904,11 €	110.904,11 €
--	---------------------	---------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.804,11**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 4,11**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Discoteca a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **1.360,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale, al primo piano sottostrada, confinante con proprietà D'Ercole Giuseppe o suoi aventi causa a due lati, proprietà XXX, proprietà Cucchia Mario o suoi aventi causa, salvo altri.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile, sito in Miglianico (CH), è porzione di un fabbricato di maggiore consistenza con funzione prima agricola poi artigianale ed infine commerciale iniziato nel 1986 e trasformato fino al 1999. La localizzazione del fabbricato è in prossimità della strada Statale 263, su cui ha accesso carrabile diretto, importante asse stradale di collegamento commerciale ed artigianale tra le zone interne collinari e la costa. La posizione non è raggiunta da mezzi pubblici, ed è priva di particolari servizi essendo una zona molto periferica rispetto al centro storico di Miglianico dove sono concentrati i servizi al cittadino.

DESCRIZIONE ESTERNA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è un capannone in telaio a CA, tamponato con elementi prefabbricati, con copertura piana, di due piani fuori terra, con un piano interrato destinato a discoteca, una porzione di piano terra destinato a ristorante-pizzeria e non oggetto di perizia, ed un'unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo. Nell'area pertinenziale esterna ricadono anche una cabina di trasformazione di energia elettrica ed una centrale termica a servizio dei diversi usi del fabbricato.

L'accesso all'appartamento può avvenire solo dalla corte pertinenziale esterna mediante il vano scala esclusivo privo di un ascensore. L'accesso alla discoteca avviene lateralmente attraverso delle scale affiancate da una rampa che conducono dall'esterno al piano interrato: entrambi questi percorsi sono coperti con una tettoia in metallo con passamano in metallo. Dalla discoteca si può evacuare mediante uscite di sicurezza collocate sui restanti fronti del fabbricato.

Infine l'ingresso al bar ristorante avviene sia dal fronte principale a piano terra sia dal fronte sud-ovest.

Tutto il fabbricato nasce originariamente su un'ampia ed unica area pertinenziale asfaltata (successivamente frazionata) con un unico muro di recinzione e dotata di cancello metallico sull'ingresso carrabile verso la strada statale: l'area è dotata di raccolta delle acque meteoriche e impianto di illuminazione esterno.

La finitura esterna è in cemento con serramenti in alluminio di colore rosso.

Il tutto appare in medio-scarso stato di manutenzione causato dalla mancata manutenzione ordinaria e dal dialvamento delle acque piovane con diverse macchie la comparsa dei primi segni di degrado.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 4.20.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4189 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/3, rendita 11.000,00 Euro, indirizzo catastale: via Contrada Foreste, SNC, piano: primo piano sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dalla soppressione della originaria p.lla 4189, subalterno 10 del foglio 15, giusta Variazione del 21/06/2018 Pratica n. CH0059574 in atti dal

21/06/2018 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni-ristrutturazione - n. 13029.1/2018.
Coerenze: Confinante con proprietà D'Ercole Giuseppe o suoi aventi causa a due lati, proprietà XXX, proprietà Cucchia Mario o suoi aventi causa, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani di cui 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 1996.

A.1 **deposito commerciale**, composto da piccola costruzione in muratura isolata.

A.2 **altro fabbricato**, composto da scale e rampe con tettoia.

B

terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **5,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno parzialmente perimetrato da recinzione e lasciato parzialmente incolto ed in parte asfaltato, con servitù di passaggio pedonale e carrabile per altre particelle confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4027 (catasto terreni), superficie 190, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con proprietà di XXX su due lati, particella 4028 di XXX, Cassa del Mezzogiorno, Cucchia Mario e De Leonardis Adina

C **terreno agricolo** a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno parzialmente perimetrato da recinzione e parzialmente asfaltato. Una porzione è lasciata incolta

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4028 (catasto terreni), superficie 50, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con ente urbano, proprietà di XXX ed altra proprietà di XXX

D **terreno agricolo** a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **2,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno asfaltato con servitù di passaggio carrabile e pedonale su particelle confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 292 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 8, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante nell'insieme con proprietà XXX o suoi aventi causa, proprietà di XXX e Cucchia Mario o suoi aventi causa e De Leonardis Adina, salvo altri.

E terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **2,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno con recinzione sul lato del confine, asfaltato e attualmente destinato a parcheggio

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4187 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 47, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Terreno confinante nell'insieme con proprietà della XXX di XXX, Ente Urbano, Demanio dello Stato Ramo Strade, salvo altri

F terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **40,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno con recinzione su due lati verso il confine, asfaltato e destinato a parcheggio

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4186 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 1943, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 10,03 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante nell'insieme con proprietà XXX o suoi aventi causa, proprietà ente urbano, proprietà XXX., proprietà Demanio dello Stato Ramo Strade e con proprietà Cucchia Mario e De Leonardis Adina o suoi aventi causa, salvo altri.

G terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **7,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno con recinzione lungo i confini, asfaltato e destinato a parcheggio con servitù di passaggio per altre particelle

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4188 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 272, reddito agrario 1,48 €, reddito dominicale 1,40 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, n 53,, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da soppressione della originaria p.lla 222 del foglio 15, di are 22 e ca 62, giusta Frazionamento del 20/06/2018 Pratica n. CH0058766 in atti dal 20/06/2018 presentato il 19/06/2018 - n. 58766.1/2018; la p.lla 222 del foglio 15, non ha subito variazioni
Coerenze: Terreno della superficie complessiva di circa metri quadrati 272,00 (duecentosettantadue), confinante nell'insieme con Ente Urbano, proprietà Demanio dello Stato Ramo Strade, altra proprietà di XXX di XXX e suoi aventi causa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.422,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	67,91 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 625.875,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 625.800,00
Data della valutazione:	03/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero anche se su di esso grava un diritto di uso e di abitazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, registrata il 18/11/2010 ai nn. 21823RG/4302RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a p.lle 4088 sub. 9 (ora p.lla 4189 sub 9) e 4088 sub. 10 (ora p.lla 4189 sub. 12) del foglio 15 del Catasto Fabbricati.

Ipoteca in rinnovazione del n. 1669 R.P. del 19/11/1993 - Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Chieti, con sede in Chieti, c.f. 80000480691, in data 7 giugno 1993, rep. n. 439

ipoteca **legale**, registrata il 27/07/2016 ai nn. 12816RG/1582RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico .

La formalità è riferita solamente a gravante sulla originaria p.lla 4088 sub. 10 (ora p.lla 4189 sub. 12) del foglio 15 del Catasto Fabbricati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/07/2024 ai nn. RP1067RG13619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 15, particella 4027 e particella 4028.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 852/2024 del 08/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 01/08/2013 ai nn. 13114RG/10017RP, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Particelle originarie Foglio 15, particelle 221 e 222 del catasto terreni pignoramento, trascritta il 01/08/2013 ai nn. 13114RG/10017RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Particelle originarie Foglio 15, particelle 95 del catasto terreni ora sulla particella 4189, sub 9 del catasto fabbricati.

Si precisa che la sopra indicata formalità risulta essere stata trascritta con riserva ex art. 2674 bis c.c. e quindi annotata: in data 20 settembre 2013 ai nn. 15652 R.G. e 2125 R.P. - Proposizione Ricorso al Tribunale giusta atto dell'Agenzia del Territorio, con sede a Chieti, c.f. 80000460693, in data 13 settembre 2013, rep. n. 6943, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A, e contro XXX, per RICORSO EX ART. 2674 BIS C.C. in data 22 gennaio 2014 ai nn. 1030 R.G. e 71 R.P. - Decreto definitivo del Tribunale, giusta atto dell'Agenzia del Territorio, con sede a Chieti, c.f. 80000460693, in data 5 dicembre 2013, rep. n. 824/2013, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A, come sopra generalizzata e contro XXX, come sopra generalizzato, per accoglimento parzialmente della domanda con contestuale ordine al Conservatore di trascrivere senza riserva l'atto di rinnovazione di Pignoramento sulla unità di cui al foglio 15, p.lla 4088 (ora 4189) sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Miglianico, oltre che su maggiore consistenza.

pignoramento, trascritta il 18/07/2024 ai nn. 13061RG/10223RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 9 e 4088 del Catasto Fabbricati e p.lle 292 e 4186 del Catasto Terreni e sul foglio 15, p.lla 4189 sub. 12 del Catasto Fabbricati e p.lle 4089, 4187 e 4188 del Catasto Terreni;

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 852/2024 del 08/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 18/07/2024 ai nn. 13619RG/10697RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a gravante sul foglio 15, p.lle 4088 del Catasto Fabbricati e p.lle 4186, 292, 4188, 4187 e 4089 del Catasto Terreni.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 852/2024 del 08/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 18/12/2018 ai nn. 21553RG/16037RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 12 del Catasto Fabbricati e p.lle 4089, 4187 e 4188 del Catasto Terreni;

atto di citazione, trascritta il 19/06/2019 ai nn. 10983RG/8302RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 12 del Catasto Fabbricati e p.lle 4089, 4187 e 4188 del Catasto Terreni;

atto di citazione, trascritta il 19/06/2019 ai nn. 10984RG/8303RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 9 del Catasto Fabbricati e p.lle 4088, 292 e 4186 del Catasto Terreni;

atto di citazione, trascritta il 19/06/2019 ai nn. 10984RG/8303RP, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 12 del Catasto Fabbricati .

Si precisa che la suddetta nota è stata rettificata in data 27 settembre 2019 con la formalità n. 13063 R.P

atto di citazione, trascritta il 27/09/2019 ai nn. 17117RG/13063RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 15, p.lle 4189 sub. 12 del Catasto Fabbricati .

Formalità che rettifica la nota trascritta in data 21 giugno 2019 al n. 8417 R.P. in quanto la società era stata erroneamente identificata come XXX, anziché correttamente come XXX

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Miglianico (CH) al **foglio 15, p.lla 4189, subalterno 12**, deriva dalla soppressione della originaria p.lla 4189, subalterno 10 del foglio 15, giusta Variazione del 21/06/2018 Pratica n. CH0059574 in atti dal 21/06/2018 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni-ristrutturazione - n. 13029.1/2018; la p.lla 4189, subalterno 10 del foglio 15, deriva dalla soppressione dell'originaria p.lla 4088, subalterno 10 del foglio 15, giusta Variazione Modifica Identificativo del 21/06/2018 Pratica n. CH0059569 in atti dal 21/06/2018 Variazione per Modifica Identificativo - n. 13026.1/2018; la p.lla 4088, subalterno 10 del foglio 15; la p.lla 4088 subalterno 10 del foglio 15, deriva dalla soppressione degli originari subalterni 4 e 8 stesso foglio e p.lla, giusta VARIAZIONE del 30/07/2010 Pratica n. CH0172044 in atti dal 30/07/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI - n. 9504.1/2010; la p.lla 4088

subalterno 4 deriva dalla soppressione della originaria p.lla 95 subalterno 4, giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/10/2005 Pratica n. CH0128723 in atti dal 12/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE n. 46967.2/2005; la p.lla 95

sub 4 non ha subito variazioni nel ventennio; p.lla 4088 subalterno 8 deriva dalla soppressione della originaria p.lla 95 subalterno giusta MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/10/2005 Pratica n. CH0128723 in atti dal 12/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

- ALLINEAMENTO MAPPE n. 46969.4/2005; la p.lla 95 sub 8 non ha subito variazioni nel ventennio. L'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (CH) al

foglio 15, p.lla 292 di centiare 8, non ha subito variazioni nel ventennio (la stessa deriva dalla originaria p.lla 222 del foglio 15).

L'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (CH) al **foglio 15, p.lla 4186**, di are 19 e ca 43, deriva dalla soppressione della originaria p.lla 222 del foglio 15, di are 22 e ca 62, giusta Frazionamento del 20/06/2018 Pratica n. CH0058766 in atti dal 20/06/2018 presentato il 19/06/2018 - n. 58766.1/2018; la p.lla 222 del foglio 15, non ha subito variazioni nel ventennio.

L'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (CH) al **foglio 15, p.lla 4089**, non ha subito variazioni nel ventennio. Risulta nello storico catastale una Variazione D'ufficio del 05/05/2015 Pratica n. CH0059342 in atti dal 05/05/2015 Allineamento Cartografico Censuario (n. 5007.1/2015); la stessa deriva, inoltre, dalla originaria p.lla 95 del foglio 15.

L'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (CH) al **foglio 15, p.lla 4187**, di ca 47, deriva dalla soppressione della originaria p.lla 222 del foglio 15 di are 22 e ca 62, giusta Frazionamento del 20/06/2018 Pratica n. CH0058766 in atti dal 20/06/2018 presentato il 19/06/2018 - n. 58766.1/2018; la p.lla 222 del foglio 15, non ha subito variazioni nel ventennio

L'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (CH) al **foglio 15, p.lla 4188**, di are 2 e ca 72, deriva dalla soppressione della originaria p.lla 222 del foglio 15, di are 22 e ca 62, giusta Frazionamento del 20/06/2018 Pratica n. CH0058766 in atti dal 20/06/2018 presentato il 19/06/2018 - n. 58766.1/2018; la p.lla 222 del foglio 15, non ha subito variazioni nel ventennio

L'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (CH) al **foglio 15, p.lla 4027**, di are 1 e ca 90, deriva dal Frazionamento in atti dal 21/031990

L'immobile distinto in Catasto Terreni del Comune di Miglianico (CH) al **foglio 15, p.lla 4028**, di are 1 e ca 90, deriva dal Frazionamento in atti dal 21/031990

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 16/10/1981 a firma di Notaio Carlo Pretaroli ai nn. 34670 di repertorio, trascritto il 15/07/1992.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 4027, Foglio 15 particella 4028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/06/2018), con atto stipulato il 11/09/2019, trascritto il 25/06/2018 a Chieti ai nn. RG 10763 RP 8136.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, particella 4189, subalterno 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/09/2020).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, particella 4187, Foglio 15, particella 4188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Rettifica di intestazione all'attualità (dal 11/09/2020), trascritto il 16/12/2020 ai nn. 14662/2020.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 292, Foglio 15 particella 4186.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/09/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 297 - Trascrizione n. 14662/2020 Reparto PI di CHIETI in atti dal 16/12/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di notaio Giuseppe Cardella ai nn. 9639/6591 di repertorio, trascritto il 25/06/2018 a Chieti ai nn. RG 10764 RP 8137.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, particella 4189, subalterno 12, Foglio 15, particella 292, Foglio 15, particella 4187, Foglio 15, particella 4186, Foglio 15, particella 4188.

A XXX, come sopra generalizzato, gli immobili in oggetto sono a lui pervenuti ante ventennio, quali beni personali avendo il coniuge signora XXX, nata a Miglianico (CH) il 27 giugno 1956, c.f. XXX, prestato il consenso all'esclusione dell'acquisto dalla comunione legale, e precisamente con atto di compravendita a rogito Notaio Edenio Franchi in data 19 dicembre 1989, rep. n. 58449, trascritto a Chieti il 29 dicembre 1989 ai nn. 19372 R.G. e 15680 R.P. dalla Società *** DATO OSCURATO ***., con sede in

Villamagna (CH), c.f. 00385820691.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Rettifica di intestazione all'attualità (dal 22/06/2018 fino al 11/09/2020), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di notaio Giuseppe Cardella ai nn. 9639/ di repertorio, trascritto il 25/06/2018 a Chieti ai nn. RG 10763 RP 8136.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 4186, Foglio 15 particella 292

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/06/2018 fino al 11/09/2020), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di notaio Giuseppe Cardella ai nn. 9639/6591 di repertorio, trascritto il 25/06/2018 a Chieti ai nn. RG 10763 RP 8136.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, particella 4187, Foglio 15, particella 4188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto amministrativo (dal 11/09/2020 fino al 11/09/2020), con atto stipulato il 11/09/2020 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. REP 297 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, particella 292, Foglio 15, particella 4187, foglio 15, particella 4186, foglio 15, particella 292.

Rettificata dalla trasc. n.14662/2020 Trascrizione n. 13608.1/2020 Reparto PI di CHIETI in atti dal 26/11/2020

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuova costruzione **N. CE 28 del 02/08/1986 prot 4499**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone agricolo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95

Variante della CE 28 del 02/08/1986 **N. CE 102 del 10/08/1987 prot 923/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di capannone per la trasformazione di prodotti agricoli, variante in corso d'opera alla CE 28 del 02/08/1986.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95, particella 222

Voltura della CE 102 del 1987 **N. CE 13 del 1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/02/1988.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95, particella 222.

*** DATO OSCURATO *** di Villamagna vedi atto Salciarini di Francavilla in data 28.01.1988 rep 29160)

Variante **N. CE 57 del 22/04/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante di sanatoria alle CE n 28 del 02/08/1986 e CE del 10/08/1987 per la costruzione di un capannone destinato alla trasformazione di prodotti agricoli , agibilità del 08/06/1992.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 particella 95 particella 222.

Dopo questo titolo edilizio Di Fulvio Domenico rilascia la relazione di collaudo strutturale deposita presso il genio civile al protocollo 3357 del 17/11/1989 Atto del 19/12/1989 La società *** DATO OSCURATO *** ha venduto a XXX che ha accettato a titolo di acquisto separato dalla consorte *** DATO OSCURATO *** il terreno agricolo con sovrastante capannone agricolo composto di piano interrato, piano primo privo di rifinitura censito ancora al foglio 15 particella 95. Nel 1992 viene rilasciato dal Comune il certificato di Agibilità per un fabbricato di due piani con n 2 appartamenti locali di lavorazione e n 19 vani accessori per uffici e servizi igienico sanitari.

Completamento **N. CE 113 del 28/11/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento di recinzione al terreno con sovrastante fabbricato.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 95, mappale 222

Sanatoria **N. CE 111 del 28/11/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria della recinzione al terreno con sovrastante fabbricato.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 95, mappale 222

Concessione per cambio destinazione **N. CE 117 del 03/12/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per il cambio di destinazione d'uso al piano interrato di un capannone, sito alla contrada Foreste del Comune di Miglianico, da lavorazione prodotti agricoli a bar - discoteca

Variante della concessione 117 del 03/12/1994 **N. CE 130 del 15/12/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di variante per il cambio di destinazione d'uso al piano interrato di un capannone, sito alla contrada Foreste del Comune di Miglianico, da lavorazione prodotti agricoli a bar - discoteca, agibilità del 19/01/1995 con il n. 22 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano interrato destinato a bar discoteca con relativi servizi ed accessori

Realizzazione di opere interne al locale ad uso pizzeria posto al piano terra individuato al foglio 15 particella 95 sub 5 e sub 6 **N. DIA prot 6737 del 09/09/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Il titolo è riferito solamente a al foglio 15 particella 95 sub 5 e sub 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera n. 04 del 23.01.2003, parte degli immobili ricade in zona Sub-area D4.1. Insediamenti misti esistenti e di nuovo impianto a carattere residenziale - artigianale, residenziale - commerciale, residenziale - amministrativo direzionale, residenziale turistico – ricettivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.53 delle NTA. La sub-area D4.1 riguarda un'area territoriale (quella preesistente rispetto alla Variante al PRG approvata definitivamente nel 2004) destinata al consolidamento e al completamento della fascia urbanizzata esistente, a destinazione mista (residenziale-produttiva), strettamente connessa e funzionale allo svolgimento delle attività artigianale, commerciale, amministrativo-direzionale e turistico ricettivo, anche in relazione alla presenza di adiacenti zone industriali.

Il terreno sito riportato in catasto al foglio di mappa n. 15 particelle nn. 4186 per il resto della superficie - 4187 - 4186, ricade nella Sub-Area B4 Edificazione recente. Nuclei di densificazione agricola. Grado quarto di trasformabilità. Completamento semiestensivo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Riallineamento dell'immobile sulla planimetria

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Planimetria depositata in Catasto in data 21 giugno 2018, Prot. n. CH0059574 (il mappale 4189 sub 12) redatta da Carangelo Alessandro iscritto all'albo dei Geometri al n 1806

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

DISCOTECA

DI CUI AL PUNTO A

Discoteca a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **1.360,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale, al primo piano sottostrada, confinante con proprietà D'Ercole Giuseppe o suoi aventi causa a due lati, proprietà XXX, proprietà Cucchia Mario o suoi aventi causa, salvo altri.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile, sito in Miglianico (CH), è porzione di un fabbricato di maggiore consistenza con funzione prima agricola poi artigianale ed infine commerciale iniziato nel 1986 e trasformato fino al 1999. La localizzazione del fabbricato è in prossimità della strada Statale 263, su cui ha accesso

carrabile diretto, importante asse stradale di collegamento commerciale ed artigianale tra le zone interne collinari e la costa. La posizione non è raggiunta da mezzi pubblici, ed è priva di particolari servizi essendo una zona molto periferica rispetto al centro storico di Miglianico dove sono concentrati i servizi al cittadino.

DESCRIZIONE ESTERNA DELL'EDIFICIO

Il fabbricato è un capannone in telaio a CA, tamponato con elementi prefabbricati, con copertura piana, di due piani fuori terra, con un piano interrato destinato a discoteca, una porzione di piano terra destinato a ristorante-pizzeria e non oggetto di perizia, ed un'unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo. Nell'area pertinenziale esterna ricadono anche una cabina di trasformazione di energia elettrica ed una centrale termica a servizio dei diversi usi del fabbricato.

L'accesso all'appartamento può avvenire solo dalla corte pertinenziale esterna mediante il vano scala esclusivo privo di un ascensore. L'accesso alla discoteca avviene lateralmente attraverso delle scale affiancate da una rampa che conducono dall'esterno al piano interrato: entrambi questi percorsi sono coperti con una tettoia in metallo con passamano in metallo. Dalla discoteca si può evacuare mediante uscite di sicurezza collocate sui restanti fronti del fabbricato.

Infine l'ingresso al bar ristorante avviene sia dal fronte principale a piano terra sia dal fronte sud-ovest.

Tutto il fabbricato nasce originariamente su un'ampia ed unica area pertinenziale asfaltata (successivamente frazionata) con un unico muro di recinzione e dotata di cancello metallico sull'ingresso carrabile verso la strada statale: l'area è dotata di raccolta delle acque meteoriche e impianto di illuminazione esterno.

La finitura esterna è in cemento con serramenti in alluminio di colore rosso.

Il tutto appare in medio-scarso stato di manutenzione causato dalla mancata manutenzione ordinaria e dal dialvamento delle acque piovane con diverse macchie la comparsa dei primi segni di degrado.

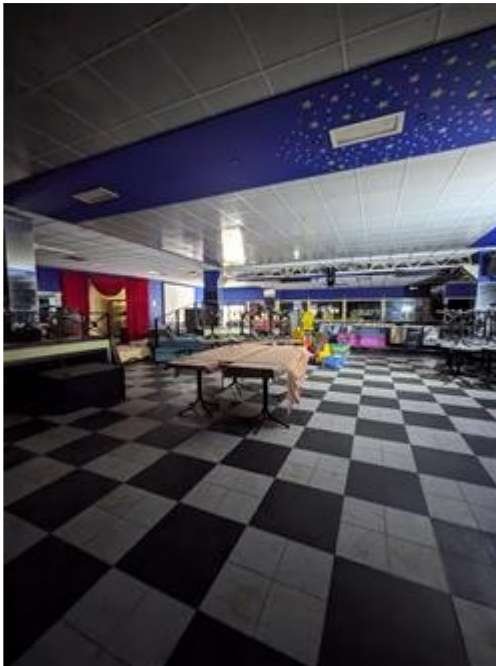
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 4.20.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4189 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/3, rendita 11.000,00 Euro, indirizzo catastale: via Contrada Foreste, SNC, piano: primo piano sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante dalla soppressione della originaria p.lla 4189, subalterno 10 del foglio 15, giusta Variazione del 21/06/2018 Pratica n. CH0059574 in atti dal 21/06/2018 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni-ristrutturazione - n. 13029.1/2018. Coerenze: Confinante con proprietà D'Ercole Giuseppe o suoi aventi causa a due lati, proprietà XXX, proprietà Cucchia Mario o suoi aventi causa, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani di cui 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 1996.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina e Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare: questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede alla discoteca mediante delle scale o una rampa di adeguata pendenza coperte da pensilina metallica molto scolorita dagli agenti atmosferici con passamani metallici. I pavimenti dei passaggi pedonali esterni sono rivestiti in gomma antiscivolo. L'ingresso è costituito da una sala accoglienza per il pagamento del biglietto ed il guardaroba. Si accede quindi un'unica grande sala che presenta piccoli dislivelli laterali dove sono raccolti i divani ed una pista da ballo centrale dove ai quattro spigoli sono collocati dei piccoli palchi. Su uno dei due lati lunghi è collocato il palco con camerini per gli artisti mentre sull'altro lato lungo sono collocati i servizi igienici. Accanto al palco è presente il servizio bar. Esistono quattro uscite di sicurezza sui quattro fronti dell'immobile. Tutto il locale ha un soffitto in cartongesso sostenuto da tiranti dal solaio di copertura del fabbricato.

Il locale è in stato di abbandono da diversi anni e questo è evidente dallo stato di abbandono sia delle finiture che degli arredi. Le finiture risultano in medio scarso stato manutentivo con cartongesso in parte distaccato ed a lacune a causa di diverse infiltrazioni. Tutti i pavimenti sono rivestiti in gres porcellanato, così come i servizi igienici dove i sanitari sono rotti o divelti e sono evidenti segni di perdite idriche pregresse.

Esternamente è presente una cabina di trasformazione di energia elettrica realizzata a servizi degli impianti della discoteca ed una centrale termica a gasolio che alimentava energia termica per tutto il fabbricato, sullo stesso fronte sono collocate anche tutte le macchine areoliche per la movimentazione forzata dell'aria nel locale. I locali sono quindi dotati di impianto elettrico, di impianto audio, di impianto antincendio, idrico sanitario e fognante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie della discoteca	1.360,00	x	100 %	=	1.360,00
Totale:	1.360,00				1.360,00

ACCESSORI:

deposito commerciale, composto da piccola costruzione in muratura isolata.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Centrale termica	22,78	x	20 %	=	4,56
Totale:	22,78				4,56



altro fabbricato, composto da scale e rampe con tettoia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazi accessori collegati (percorso pedonale coperto ed ingresso)	181,00	x	35 %	=	63,35
Totale:	181,00				63,35





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.360,00	x	420,02	=	571.227,20
Valore superficie accessori:	67,91	x	420,02	=	28.523,56
					<hr/> 599.750,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 599.750,76
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 599.750,76

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **5,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno parzialmente perimetrato da recinzione e lasciato parzialmente incolto ed in parte asfaltato, con servitù di passaggio pedonale e carrabile per altre particelle confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4027 (catasto terreni), superficie 190, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con proprietà di XXX su due lati, particella 4028 di XXX, Cassa del Mezzogiorno, Cicchia Mario e De Leonardis Adina



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina e Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare: questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	190,00	x	3,053 %	=	5,80
Totale:	190,00				5,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.436,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.436,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.436,09**

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Terreno parzialmente perimetrato da recinzione e parzialmente asfaltato. Una porzione è lasciata incolta

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4028 (catasto terreni), superficie 50, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Confina con ente urbano, proprietà di XXX ed altra proprietà di XXX



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina e Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare: questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	50,00	x	6 %	=	3,00
Totale:	50,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.260,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **1.260,05** **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):€. **1.260,05**

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **2,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno asfaltato con servitù di passaggio carrabile e pedonale su particelle confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 292 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 8, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante nell'insieme con proprietà XXX o suoi aventi causa, proprietà di XXX e Cucchia Mario o suoi aventi causa e De Leonardis Adina, salvo altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina e Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare: questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	8,00	x	27 %	=	2,16
Totale:	8,00				2,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **907,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 907,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 907,23**

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **2,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno con recinzione sul lato del confine, asfaltato e attualmente destinato a parcheggio

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4187 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di classe 2, superficie 47, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Terreno confinante nell'insieme con proprietà della XXX, Ente Urbano, Demanio dello Stato Ramo Strade, salvo altri



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina e Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare: questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	47,00	x	6,255 %	=	2,94
Totale:	47,00				2,94

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.234,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.234,85

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.234,85

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **40,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno con recinzione su due lati verso il confine, asfaltato e destinato a parcheggio

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4186 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 1943, reddito agrario 10,54 €, reddito dominicale 10,03 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confinante nell'insieme con proprietà XXX o suoi aventi causa, proprietà ente urbano, proprietà XXX, proprietà Demanio dello Stato Ramo Strade e con proprietà Cucchia Mario e De Leonardis Adina o suoi aventi causa, salvo altri.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina e Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare: questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	1.943,00	x	2,103 %	=	40,86
Totale:	1.943,00				40,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.161,85**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.161,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.161,85**

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA FORESTE, FRAZIONE SEREPENNE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Foreste, frazione Serepenne, della superficie commerciale di **7,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Terreno con recinzione lungo i confini, asfaltato e destinato a parcheggio con servitù di passaggio per altre particelle

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 4188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 272, reddito agrario 1,48 €, reddito dominicale 1,40 €, indirizzo catastale: Contrada Foreste, n 53,, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da soppressione della originaria p.lla 222 del foglio 15, di are 22 e ca 62, giusta Frazionamento del 20/06/2018 Pratica n. CH0058766 in atti dal 20/06/2018 presentato il 19/06/2018 - n. 58766.1/2018; la p.lla 222 del foglio 15, non ha subito variazioni

Coerenze: Terreno della superficie complessiva di circa metri quadrati 272,00 (duecentosettantadue), confinante nell'insieme con Ente Urbano, proprietà Demanio dello Stato Ramo Strade, altra proprietà di XXX di XXX e suoi aventi causa.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina e Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. L'immobile è collocato lungo la Strada Statale 263, asse stradale che collega la zona collinare a partire da Fara Filiorum Petri fino a Francavilla al Mare: questa posizione è strategica per i collegamenti turistici e commerciali.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	272,00	x	2,735 %	=	7,44
Totale:	272,00				7,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.124,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.124,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.124,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Discoteca	1.360,00	67,91	599.750,76	599.750,76
B	terreno agricolo	5,80	0,00	2.436,09	2.436,09
C	terreno agricolo	3,00	0,00	1.260,05	1.260,05
D	terreno agricolo	2,16	0,00	907,23	907,23

E	terreno agricolo	2,94	0,00	1.234,85	1.234,85
F	terreno agricolo	40,86	0,00	17.161,85	17.161,85
G	terreno agricolo	7,44	0,00	3.124,92	3.124,92
				625.875,75 €	625.875,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 625.875,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 75,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 625.800,00**

data 06/06/2025

il tecnico incaricato
Annarita Zuccarini

