

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO

CHIETI

SEZIONE EE.II

RELAZIONE DI PERIZIA

stima beni immobili

PROCEDURA ESECUTIVA N.28/2024

BELVEDERE SPV s.r.l.

(e per essa Prelios Credit Servicing S.p.A.)

contro

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

INDICE

1. INCARICO	pag.3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.7
3. PREMESSA	pag.8
4. RISPOSTA AI QUESITI	pag.9
Primo quesito	pag.9
Secondo quesito	pag.10
Terzo quesito	pag.14
Quarto quesito	pag.14
Quinto quesito	pag.19
Sesto quesito	pag.19
Settimo quesito	pag.21
Ottavo quesito	pag.21
Nono quesito	pag.23
Decimo quesito	pag.25
Undicesimo quesito	pag.25
Dodicesimo quesito	pag.25
Tredicesimo quesito	pag.25
Quattordicesimo quesito	pag.26
- schema riassuntivo	pag.26
- riepilogo per bando d'asta	pag.29
- riepilogo commerciale per la pubblicità	pag.30
- riepilogo per la pubblicità	pag.31
- elenco dei proprietari ai fini della trascrizione	pag.32
5. ALLEGATI	pag.33

1. INCARICO

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

nominata

quale esperto nel procedimento a frontespizio, con provvedimento del 09.10.2024 (notificato il 09.10.2024), dal Giudice dell'Esecuzione Ill.ma Dott.ssa Chiara D'ALFONSO del Tribunale di Lanciano (CH) Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

accetta l'incarico ricevuto e invia

giuramento telematico

in data 11.10.2024 (**Allegato A**) per espletare l'incarico nella procedura esecutiva n°28/2024 R.G.E.I. giusta esecuzione forzata sui beni:

- piena proprietà 1/1 sull'immobile sito nel Comune di Lanciano (C.da Nasuti, *) in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.Illa 4126, A/4, classe 2, vani 7,5;
- piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.Illa 807;
- piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.Illa 810;
- piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.Illa 4117;
- piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.Illa 4119;
- piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.Illa 4127

promossa da **BELVEDERE SPV s.r.l.**, C.F. 10522330967 (**creditore**)

contro

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

per rispondere ai quesiti che testualmente si trascrivono:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. *In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

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

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

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

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

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

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

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

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

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti come da convocazione del Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Dott. Antonello Ferroni, il giorno 07/11/2024 alle ore 09:30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza dell'esecutat* ***, il quale prontamente ha permesso l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, consentendo il rilievo visivo, metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

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

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

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'immobile oggetto di pignoramento esteso al periodo antecedente al ventennio precedente l'atto di pignoramento;
2. La certificazione notarile datata 22.07.2024 contiene le indicazioni catastali attuali e storiche dell'immobile;
3. Il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile dell'esecutato, cui ha provveduto la scrivente **(Allegato C)**. Dal certificato risulta che:
 - l'esecutat* *** nat* il *** a *** (CH) – C.F. *** T risulta coniugat* con *** dal 12.09.2011;

Per l'esecutato sopra citato la scrivente ha inoltre acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Lanciano (CH) l'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio. Non risulta nessuna annotazione a margine, pertanto si evince che i coniugi risultano in comunione legale dei beni **(Allegato C)**.

Si precisa che i beni pignorati, essendo stati acquistati prima del matrimonio, e più precisamente il 07.02.2007, risultano essere beni personali dell'esecutato.

3. PREMESSA

ESAMINATO

l'atto di pignoramento immobiliare datato del 30.05.2024 n° rep. 343

a favore di **BELVEDERE SPV s.r.l.**, rappresentata da **Prelios Credit Servicing S.p.A.** (esercente l'attività di recupero crediti) che ha conferito mandato all'**Avv.to Matteo Rignanese** (C.F. RGNMTT62M27D643G), il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni all'indirizzo PEC segreteria@pec.studiolegalerignanese.it

PREMESSO che

- con Decreto n.449/2014 emesso in data 7.11.2014, dichiarato esecutivo in data 06.08.2015, il Tribunale di Lanciano ingiungeva ai sig.ri *** e ***, in solido tra loro, di pagare in favore di Gemini SPV s.r.l. la somma di € 113.697,27 oltre interessi e spese;
- che con contratto di cessione la Gemini SPV s.r.l. ha ceduto in blocco alla società BELVEDERE SPV s.r.l. un pacchetto di crediti in sofferenza, ivi compreso il predetto credito;
- che tra i crediti ceduti vi è anche quello portato dal decreto ingiuntivo n.449/2014 emesso dal Tribunale di Lanciano;
- che ad oggi i debitori non hanno provveduto al pagamento di quanto sopra;
- che senza effetto rimaneva l'atto di precetto notificato in data 28.02.2024;
- che l'istante ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento, in danno del debitore ***, i seguenti beni:
 - 1) piena proprietà 1/1 sull'immobile sito nel Comune di Lanciano (C.da Nasuti, *) in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P.IIIa 4126, Cat. A/4, classe 2, vani 7,5;
 - 2) piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIIa 807;
 - 3) piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIIa 810;
 - 4) piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIIa 4117;
 - 5) piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIIa 4119;
 - 6) piena proprietà 1/1 su terreno sito nel Comune di Lanciano in Catasto Terreni al Fg. 22 P.IIIa 4127;
- che alla luce dell'inadempimento contrattuale la **BELVEDERE SPV s.r.l.** e per essa Prelios Credit Servicing S.p.A, provvedeva a notificare a *** l'esecuzione immobiliare onde ottenere il pagamento dovuto pari ad **€ 113.697,27 oltre interessi e spese.**

NOTA

Per quanto si riferirà dettagliatamente in seguito, si è reso necessario procedere a variazioni catastali avendo accertato la presenza di opere abusive in difformità sia nella planimetria catastale che nella mappa catastale (Vegis) per il seguente bene:

- Catasto Fabbricati Fg. 22 P.IIa 4126, Cat. A/4, classe 2, vani 7,5, p. S1-T-1-2, Superficie Catastale Totale: 116 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 106 m², Rendita € 309,87

VARIATO in

- Catasto Fabbricati **Foglio 22 P.IIa 4126 Sub.1 BCNC**, p. S1
- Catasto Fabbricati **Foglio 22 P.IIa 4126 Sub.2**, p. S1-T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 152 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 148 m², Rendita € 268,56
- Catasto Fabbricati **Foglio 22 P.IIa 4126 Sub.3**, p. S1-S2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 83 m², Superficie Catastale Totale: 121 m², Rendita € 107,16

Allegato D – DOCFA e Tipo Mappale aggiornati a Gennaio 2025

4. RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO N. 1:

Identificazione bene

Proprietà: proprietà **1/1** ***.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati

- Comune di Lanciano (CH) - C.da Nasuti n°17, **Foglio 22 P.IIa 4126 Sub.1 BCNC**, p. S1
(ex *Foglio 22 P.IIa 4126*)
- Comune di Lanciano (CH) - C.da Nasuti n°17, **Foglio 22 P.IIa 4126 Sub.2**, p. S1-T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 152 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 148 m², Rendita € 268,56
(ex *Foglio 22 P.IIa 4126*)
- Comune di Lanciano (CH) - C.da Nasuti n°17, **Foglio 22 P.IIa 4126 Sub.3**, p. S1-S2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 83 m², Superficie Catastale Totale: 121 m², Rendita € 107,16
(ex *Foglio 22 P.IIa 4126*)

Allegato 1 – Stralcio di mappa Fg.22 precedente la variazione, Stralcio di mappa Fg.22 attuale

Allegato 2 – Visura Storica Fg.22 P.IIa 4126 precedente la variazione

Allegato 3 – Visure Storiche Catasto Fabbricati (Fg.22 P.IIa 4126 Sub.1 BCNC, Fg.22 P.IIa 4126 Sub.2, Fg.22 P.IIa 4126 Sub.3)

Catasto Terreni

- Comune di Lanciano (CH) - Fg. 22 P.Ila 807 Fabb Diruto, Superficie 25 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22;
- Comune di Lanciano (CH) - Fg. 22 P.Ila 810, area Fab Dm, Superficie 15 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22;
- Comune di Lanciano (CH) - Fg. 22 P.Ila 4117, Semin Arbor, Classe 4, Superficie 10 ca, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,03, impianto meccanografico del 20.03.1971;
- Comune di Lanciano (CH) - Fg. 22 P.Ila 4119, Corte, Superficie 20 ca;
- Comune di Lanciano (CH) - Fg. 22 P.Ila 4127, Rel Acc Com, Superficie 7 ca.

Allegato 4 – Visure Storiche Catasto Terreni

Confinanti: la P.Ila 4126 confina con le P.Ile 4112, 4120, 4123, 4117, 4119;

la P.Ila 807 confina con strada comunale e con le P.Ile 4125, 4126;

la P.Ila 810 confina con le P.Ile 4126, 4127, 4119, 811;

la P.Ila 4117 confina con le P.Ile 4126, 4119, 4116;

la P.Ila 4119 confina con le P.Ile 4126, 4117, 810, 4118;

la P.Ila 4127 confina con strada comunale e con le P.Ile 4125, 810, 4128.

Formazione lotti: pur trattandosi di più particelle pignorate, si procede alla formazione di un solo lotto poiché, in quanto particelle contigue, risultano indispensabili per l'accesso dalla pubblica via ai fabbricati.

QUESITO N. 2:

Descrizione

I beni risultano ubicati nel Comune di Lanciano (CH), in C.da Nasuti, contrada più occidentale di Lanciano, insieme a Candeloro e Costa di Chieti, che confina con i territori comunali di Castelfrentano, Poggiofiorito e Orsogna. Nelle immediate vicinanze trovasi la Cantina sociale "San Legonziano", principale fonte economica della zona.

Fg.22 P.Ila 4126 Sub.2: l'immobile destinato a civile abitazione risulta essere un antico edificio ante 1942 e consta di 4 livelli di cui uno seminterrato. L'accesso principale avviene attraverso il piano terra dalla pubblica via. L'immobile allo stato attuale risulta non abitabile poiché manca delle finiture e dei servizi, nonché necessita di interventi di ristrutturazione globale.

Al piano terra troviamo due vani, di cui uno con solaio e pareti intonacate, l'altro con pareti intonacate e copertura a falde a vista con travi e travetti in legno e pianelle in laterizio. I due ambienti contigui presentano in mezzeria il vano scale che conduce ai piani inferiore e superiori.

Al piano primo sottostrada (seminterrato) sono presenti tre vani: un ambiente con solaio a voltine e putrelle e porzioni di pareti intonacate, un ambiente con solaio a vista con travi e travetti in legno e

pianelle in laterizio e pareti in muratura mista a vista (pietrame, mattoni e sassi), un ambiente con copertura piana intonacata corrispondente al terrazzino di accesso all'immobile al piano terra.

Al piano primo troviamo un ambiente con solaio e pareti intonacate.

Al piano secondo troviamo un ambiente con copertura a falde a vista con travi e travetti in legno e pianelle in laterizio, parzialmente sfondata, e pareti in muratura mista (pietrame, mattoni e sassi) a vista.

L'unità immobiliare risulta essere provvista di adduzione dell'acqua potabile dalla condotta comunale, ma sprovvista di allaccio alla rete fognaria comunale e di impianto idrico-termico-sanitario-elettrico.

Consistenza: unità immobiliare (piano S1-T-1-2) 6,5 vani

Superficie Catastale Totale: 152 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 148 m²

Destinazione	SUPERFICIE LORDA	COFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
	[mq]	-	[mq]
Piano seminterrato (abitazione)	66,81	1,00	66,81
Piano terra (abitazione)	55,26	1,00	55,26
Piano primo (abitazione)	32,47	1,00	32,47
Balcone piano primo (abitazione)	1,40	0,33	0,462
Piano secondo (soffitta)	32,47	0,30	9,74
TOTALE SUPERFICIE U.I.	188,41	-	164,74

Altezza utile interna:

piano S1 – variabile da 2,60 m a 2,80 m

piano T – variabile da 2,65 m a 3,95 m (a seconda della tipologia di solaio)

piano 1 – 2,70 m

piano 2 – soffitta non abitabile

Caratteristiche costruttive - Qualità e Stato di manutenzione

Strutture: portante in muratura mista;

Solai: a voltine con putrelle, a vista con travi e travetti in legno e pianelle in laterizio, a falde a vista con travi e travetti in legno e pianelle in laterizio;

Copertura: tetto a falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: intonacate con elementi (modanature, marcapiani e paraste) in mattoni pieni a faccia vista;

Pavimentazione interna: porzioni non pavimentate, porzioni pavimentate con mattoni, ceramica e cementine d'epoca;

Pareti interne: alcune pareti sono intonacate, altre in muratura mista a vista (pietrame, mattoni e sassi);
Scala interna: rampe con alzate e pedate realizzate con mattoni a vista, rampe con conci di pietra a vista;
Infissi esterni: in pvc con doppio vetro e persiane in legno (a meno della cucina ove presente avvolgibile);
Infissi interni: in legno con vetro singolo e persiane / porta d'ingresso in legno;
Rivestimenti: non presente;
Impianto elettrico: non presente;
Impianto idrico: non presente;
Impianto termico: non presente;
Altri impianti: non presenti;
Corte esclusiva: - ;
Dotazioni condominiali: - .
Condizioni generali dell'unità immobiliare: cattivo stato di conservazione e manutenzione, con assenza di finiture. Si riscontrano, su porzioni di soffitto e pareti, alcune lesioni non profonde.

Fg.22 P.IIa 4126 Sub.3: l'immobile destinato a magazzino si sviluppa su 2 livelli: il piano S1 totalmente abusivo e il piano S2 seminterrato condonato nel 2004, che presenta un'ampliamento abusivo fuori sagoma (bagno). Entrambi i piani hanno accesso indipendente. È presente un foro su solaio intermedio destinato ad ospitare una scala di collegamento tra i due piani.

Il manufatto abusivo (piano S1) sorge sul terrazzo del magazzino condonato (piano S2) ed utilizza, in parte, i pilastri in mattoni del precedente parapetto come strutture portanti di elevazione integrate con pilastrini in legno, per sorreggere la copertura a doppia falda in legno a vista.

Il piano S1 risulta esternamente non intonacato con laterizi forati a vista e internamente intonacato e tinteggiato, con pavimento in gres tipo cotto, infissi in alluminio e portoncino d'ingresso blindato. È presente un impianto elettrico in canalina.

Il piano S2 risulta esternamente intonacato (a meno del volume del bagno abusivo) e internamente parte ad intonaco tinteggiato e parte a cemento (muro di controterra), con pavimento in gres tipo cotto, soffitto rivestito in doghe perliniate di legno, infissi in legno con portelloni in legno. È presente un impianto elettrico in canalina. Il bagno abusivo presenta rivestimento a parete in ceramica ed è dotato di doccia, bidet, wc e scaldabagno elettrico per la produzione di ACS.

È presente una tettoia, non autorizzata, ad unica falda con struttura lignea protetta con tegole canadesi bituminose, aperta su tre lati, adiacente il lato lungo del piano S2.

Consistenza: unità immobiliare (piano S1-S2) 83 m²

Superficie Catastale Totale: 121 m²

Destinazione	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
	[mq]	-	[mq]
Piano S1 (magazzino-cantina)	54,00	0,60	32,40
Piano S2 (magazzino-cantina)	63,60	0,60	38,16
TOTALE SUPERFICIE U.I.	117,60	-	70,56

Altezza utile interna:

piano S1 – variabile da 2,70 m a 4,05 m

piano S2 (seminterrato) T – 2,70 m

Caratteristiche costruttive - Qualità e Stato di manutenzione

Strutture: S1 pilastri in mattoni e pilastri in legno – S2 cemento armato (controterra) e blocco in laterizio forato;

Solai: laterocemento;

Copertura: tetto a falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: laterizio non intonacato e modanature in mattoni pieni a faccia vista;

Pavimentazione interna: gres tipo cotto;

Pareti interne: parte ad intonaco tinteggiato e parte a cemento (muro di controterra);

Scala interna: non presente;

Infissi esterni: S1 - infissi in alluminio; S2 - infissi in legno con portelloni in legno;

Infissi interni: porta d'ingresso blindata;

Rivestimenti: S2 – porzioni in ceramica;

Impianto elettrico: in canalina;

Impianto idrico: S2 – presente;

Impianto termico: non presente;

Altri impianti: non presente;

Corte esclusiva: SI;

Dotazioni condominiali: - .

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discreto stato di conservazione, ma non di manutenzione in quanto in stato di semiabbandono.

Fg.22 P.Ila 4126 Sub.1: trattasi di Bene Comune Non Censibile comune al Sub.2 e al Sub.3, in quanto indispensabile per l'accesso dalla pubblica via ai fabbricati.

Fg. 22 P.Ila 807 Fabb Diruto, Superficie 25 ca: piccolo appezzamento di terreno di 25mq risultante da un piccolo fabbricato diruto su cui insiste porzione di muratura diroccata.

Fg. 22 P.Ila 810, area Fab Dm, Superficie 15 ca: piccolo appezzamento di terreno di 15mq adiacente il fabbricato principale e risultante da piccolo fabbricato demolito.

Fg. 22 P.Ila 4117, Semin Arbor, Classe 4, Superficie 10 ca: piccolo appezzamento di terreno di 10mq libero, incolto e a morfologia scoscesa.

Fg. 22 P.Ila 4119, Corte, Superficie 20 ca: piccolo appezzamento di terreno di 20mq libero destinato a corte.

Fg. 22 P.Ila 4127, Rel Acc Com, Superficie 7 ca: reliquato di 7mq a confine con la strada, libero e incolto.

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

QUESITO N. 3:

Anno di costruzione

In riferimento ai fabbricati:

- il Sub.2 è un edificio realizzato anteriormente al 1942;
- il Sub.3 consta di piano S2 seminterrato condonato nel 2004 (ove presente l'ampliamento abusivo del bagno) e di piano S1 abusivo, realizzati presumibilmente tra il 2008 e il 2023.

QUESITO N. 4:

Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Nel PRG vigente, approvato con delibera C.C. n°116 del 28.12.2018, i beni ricadono in "Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva Art.56" e "Zona E1 – Agricola Art.68".

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Lanciano (CH), si è accertato:

- dell'assenza di Licenza/Concessione Edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di civile abitazione (Fg.22 P.Ila 4126 Sub.2), poiché ante 1942;
- della presenza di Concessione Edilizia n°457 del 20.06.1996 relativa al "Progetto di ristrutturazione edilizia di fabbricato di civile abitazione";
- Sanatoria n°58 del 26.04.2004 relativa alla realizzazione di locale seminterrato ad uso cantina-magazzino a servizio del fabbricato residenziale giusta Richiesta di Sanatoria presentata in data 28.02.1995 Prot.1184.

Allegato 5 – titoli abilitativi depositati in Comune

Dall'esame della documentazione depositata in Comune, della planimetria catastale del 01.03.2004 e in sede di sopralluogo, è stata accertata la presenza di opere abusive sia in sopraelevazione che in pianta (ampliamento fuori sagoma) del magazzino (attuale Sub.3) e più precisamente ampliamento fuori sagoma di un bagno al piano S2 e sopraelevazione entro la sagoma dell'intero piano S1.

È presente altresì una tettoia in legno, aperta su tre lati, adiacente il lato lungo del magazzino al piano S2. La sottoscritta, in fase di sopralluogo, ha altresì proceduto a rilevare misurazioni constatando difformità sia nella planimetria catastale che nella mappa catastale (Vegis) nella loro rappresentazione grafica in scala, dal punto di vista metrico, dei fabbricati pignorati.

Tale situazione ha comportato anche una diversa consistenza catastale e di conseguenza una errata attribuzione della Rendita Catastale.

Per quanto sopra si è reso necessario procedere con la redazione del "Tipo Mappale", mediante rilievo dell'intero lotto con appoggio ai Punti Fiduciali, per l'aggiornamento della nuova sagoma dei fabbricati nel foglio di mappa catastale e il riaccatastamento delle unità immobiliari Sub.2 (abitazione) e Sub.3 (magazzino), incluse le porzioni di fabbricato abusive realizzate su terreno di proprietà certa della parte eseguita.

Effettuati gli approfondimenti sia dal punto di vista edilizio ed urbanistico, che strutturale e geologico, nonché tenuto conto delle Norme vigenti in materia, si prospetta la dubbia conclusione positiva dell'iter di Sanatoria sia dal punto di vista urbanistico e del diritto dei terzi (causa mancanza distanza tra fabbricati e distacchi dai confini) che dal punto di vista strutturale (causa mancanza di titoli abilitativi – deposito sismico e/o autorizzazione sismica ai sensi della L.R. 28/2011 e smi.).

Eventuali soluzioni alternative mirate al mantenimento delle opere abusive realizzate, non in contrasto con il diritto dei terzi, comporterebbero notevoli costi di adeguamento sia strutturale che urbanistico, deprezzando oltremodo l'immobile.

Per quanto sopra, analizzando iter, costi e benefici, risulta favorevole la demolizione delle opere abusive e ripristino allo stato assentito come da Sanatoria n°58 del 26 Aprile 2004 e come graficamente rappresentato nello "stato di fatto" della Concessione Edilizia n°457 del 20 Giugno 1996.

Ai fini dell'art.13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 22 Gennaio 2008, si fa presente che non è stato possibile reperire, per gli impianti realizzati posti a servizio degli immobili, i dati concernenti le certificazioni di conformità e di regola dell'arte, né le dichiarazioni di conformità di un professionista abilitato.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEMOLIZIONI opere abusive Sub.3

(riferimento Prezziario Regione Abruzzo 2025)

CODICE	DESCRIZIONE	UNITÀ DI MISURA	L.	H.	Sp.	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO €	IMPORTO €
ABR25_E.01.50.20	Demolizione parziale di fabbricati, anche pericolanti, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualunque altezza, eseguita in qualsiasi condizione, anche con l'impiego di mezzi d'opera particolari, compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed i necessari accorgimenti per garantire l'incolumità delle persone ed evitare danni a cose, esclusa la rimozione preventiva degli elementi da conservare e recuperare come infissi, opere in pietra da taglio, manto di copertura, da compensarsi a parte; compreso l'onere per la demolizione con cautela a piccoli tratti delle strutture collegate o a ridosso delle parti da non demolire, con il taglio di eventuali collegamenti metallici o in c.a., compreso ogni riparazione di danni arrecati a terzi ed il ripristino delle linee e condutture pubbliche e private eventualmente interrotte per l'esecuzione dei lavori e quant'altro occorre per realizzare la demolizione a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, comprese le movimentazioni di cantiere. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta moltiplicando la superficie esterna del fabbricato, esclusi gli aggetti di balconi, cornicioni strutture di fondazione etc., da computarsi singolarmente per l'altezza effettiva di piano, compreso il sottotetto, misurata all'estradosso dello stesso.							
ABR25_E.01.50.20.a	per fabbricati in muratura, con solai di qualsiasi natura	mc					16,59	
	MURATURA piano S1 Perimetro Porzione triangolare Porzioni triangolare Tramezzo	mc	31,87 5 5 5	2,70 1,35/2 1,35/2 2,70	0,13 0,13 0,13 0,08	11,18 0,43 0,43 1,08	16,59	217,66
	TEGOLE in laterizio copertura piano S1 COPERTURA in LEGNO piano S1 GUAINA copertura piano S1 INFISSI in metallo piano S1 MURATURA bagno piano S2 SOLAIO bagno piano S2 TETTOIA in legno piano S2 GUAINA tettoia piano S2 Porzione MASSETTO in cls	mc	73,62mq 73,62mq 73,62mq 10,40mq 12,94 8,75mq 45,53mq 45,53mq 5,91mq	- - - - 2,70 - - - -	0,02 0,05 0,004 0,06 0,40 0,25 0,05 0,004 0,15	1,47 3,68 0,29 0,62 13,97 2,18 2,27 0,18 0,88	16,59	423,70
ABR25_E.01.130.30	Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.							
ABR25_E.01.130.30.c	con tegole e coppi in laterizio	mq				73,62	11,36	836,32

ABR25_E.01.210.05.a	Campionamento ed analisi di rifiuti sia allo stato liquido che solido, con rilascio di certificazione da parte di laboratorio autorizzato indicante il codice CER e la relativa classificazione ai fini dello smaltimento.	cad				4	480,30	1.921,20
ABR25_E.01.210.20	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente.							
ABR25_E.01.210.20.n	Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche	t				75,88	18,99	1.441,11
ABR25_E.01.210.20.r	Miscele bituminose	t				0,54	18,99	10,44
ABR25_E.01.210.20.o	Legno	kg				4.160	0,24	998,40
ABR25_E.01.210.20.z	Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione	t				1,67	18,99	31,78
ABR25_AT_10.5.5.i	Autocarro ribaltabile da 15 m ³ (carico, scarico, viaggio A/R)	ora				6	87,12	522,72
ABR25_AT_10.5.5.g	Autocarro ribaltabile da 7 m ³ (carico, scarico, viaggio A/R)	ora				4	54,12	216,48
	TOTALE							6.619,81

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO RIPRISTINI Sub.3 (post opere di demolizione)

(riferimento Prezziario Regione Abruzzo 2025)

CODICE	DESCRIZIONE	UNITÀ DI MISURA	L.	H.	Sp.	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO €	IMPORTO €
ABR25_E.08.30.20	Massetto monostrato leggero di pendenza adatto a ricevere la posa di guaine impermeabili tipo premiscelato in sacchi, a base di argilla espansa idrorepellente (assorbimento inferiore al 2% a 30 min. secondo UNI 7549) e leganti specifici; densità in opera ca. 950 kg/m ³ , e resistenza media a compressione a 28 giorni 100 kg/cm ² ; pompabile con pompe tradizionali da sottofondo, impastato con acqua, steso, battuto, spianato e lisciato, in opera							
ABR25_E.08.30.20.a	Per posa di guaine impermeabili per spessori fino a 3 cm.	mq				54,00	15,79	852,66
ABR25_E.08.30.20.b	Per ogni cm in più oltre i 3 cm (2 cm in più)	mqxcm				27,00	4,50 (x2)	243,00

ABR25_E.14.10.12	Manto impermeabile prefabbricato costituito da una membrana Bitume-Polimero-Elastomero classificata BPE secondo norma UNI 8818, realizzata con bitume distillato modificato con elastomeri termoplastici, con armatura composita in non tessuto di poliestere da filo continuo rinforzata con fibre di vetro ad alta stabilità dimensionale, avente flessibilità a freddo -25°C secondo EN 1109, resistenza allo scorrimento 100°C secondo EN 1110, applicata a fiamma su idoneo supporto, da pagarsi a parte, di superfici orizzontali o inclinate, con sovrapposizione dei sormonti di 8÷10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli, marcata CE secondo le norme EN 13707, resistenza a trazione alla rottura longitudinale 850 N/ 50 mm, trasversale 650 N/50 mm, allungamento alla rottura longitudinale e trasversale 40% secondo EN 12311-1, resistenza a carico statico ≥ 200 N secondo EN 12730-A, compresa la fornitura, posa in opera e quant'altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte: spessore 4 mm							
ABR25_E.14.10.12.a	spessore 4 mm					56,00	19,91	1.114,96
ABR25_E.13.40.40	Canali di gronda, converse e scossaline montate in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte compreso cicogne di sostegno. Sviluppo fino a cm 33 (taglio lamiera)							
ABR25_E.13.40.40.c	in acciaio zincato preverniciato da 6/10	m				31,50	26,21	825,61
ABR25_E.13.40.110	Staffe per sostegno di canali di gronda, montate in opera compreso fissaggio al supporto ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte							
ABR25_E.13.40.110.a	in acciaio zincato	cad				6	8,84	53,04
ABR25_E.13.40.120	Discendenti forniti in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte compreso collari di sostegno del diametro o lato fino a 80 mm							
ABR25_E.13.40.120.b	in acciaio zincato da 8/10	m				6,00	20,99	125,94
	TOTALE							2.215,21

QUADRO ECONOMICO

LAVORI di DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	€ 8.835,02
IVA sui LAVORI 22%	€ 1.943,70
SPESE TECNICHE 15% sui lavori (presentazione SCIA per demolizioni e ripristini) al netto dei Diritti di Segreteria da versare al Comune	€ 1.325,25
IVA 22% + CAP 4% su spese tecniche	€ 356,22
PRATICHE CATASTALI post demolizione	
- redazione e presentazione di pratica PREGEO, incluso rilievo per correzione posizionamento in mappa del fabbricato Sub.3	€ 970,00
- redazione e presentazione DOCFA Sub.3 (S2)	€ 400,00
IVA 22% + CAP 4% su pratiche catastali	€ 368,25
DIRITTI SEGRETERIA CATASTO	
- diritti estratto di mappa per redazione PREGEO	€ 44,00
- diritti Segreteria PREGEO	€ 98,00
- diritti Segreteria DOCFA	€ 70,00
TOTALE	€ 14.410,44

QUESITO N. 5:

Certificato di destinazione urbanistica

Essendo non significative le estensioni dei singoli terreni pignorati, è stata verificata la loro destinazione urbanistica attraverso il portale SIT Sistema Informativo Territoriale del Sangro-Aventino. Si allegano estratti della documentazione prelevata dal portale.

Allegato 6 – documentazione CDU prelevata dal portale SIT

QUESITO N. 6:

Dati identificativi catastali

I beni oggetto di pignoramento e costituenti il lotto unico sono così individuati:

CATASTO FABBRICATI

(vedasi **Allegato 3**)

in testa a:

*** nat* a *** (CH) il *** – C.F. ***

piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

- Comune di Lanciano (CH) - C.da Nasuti n°17, **Foglio 22 P.Ila 4126 Sub.1 BCNC**, p. S1
(ex Foglio 22 P.Ila 4126)
- Comune di Lanciano (CH) - C.da Nasuti n°17, **Foglio 22 P.Ila 4126 Sub.2**, p. S1-T-1-2,
Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 152 m², Superficie
Catastale Totale escluse aree scoperte: 148 m², Rendita € 268,56
(ex Foglio 22 P.Ila 4126)

- Comune di Lanciano (CH) - C.da Nasuti n°17, **Foglio 22 P.IIIa 4126 Sub.3**, p. S1-S2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 83 m², Superficie Catastale Totale: 121 m², Rendita € 107,16
(ex Foglio 22 P.IIIa 4126)

L'immobile è stato oggetto di variazione catastale successiva al pignoramento.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI nello STORICO CATASTALE

La situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24.02.2025 è la seguente:

- VARIAZIONE del 26/01/2025 Pratica n. CH0009873 in atti dal 28/01/2025 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 9873.1/2025)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2018 Pratica n.CH0077107 in atti dal 07/08/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 21141.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2004 Pratica n.CH0039842 in atti dal 05/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3215.1/2004)
- COSTITUZIONE del 01/03/2004 Pratica n. CH0035585 in atti dal 01/03/2004 COSTITUZIONE (n. 401.1/2004)

CATASTO TERRENI

(vedasi **Allegato 4**)

in testa a:

*** nat* a *** (CH) il *** – C.F. ***

piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

- Comune di Lanciano (CH) - **Fg. 22 P.IIIa 807** Fabb Diruto, Superficie 25 ca, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22

INDIVIDUAZIONE DEL BENE nello STORICO CATASTALE

La situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24.02.2025 è la seguente:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/06/2019 Pratica n. CH0044351 in atti dal 13/06/2019 ACCERTAMENTO FABBRICATI RURALI (n.4109.1/2019)
- Impianto meccanografico del 20/03/1971

- Comune di Lanciano (CH) - **Fg. 22 P.IIIa 810**, area Fab Dm, Superficie 15 ca, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22

INDIVIDUAZIONE DEL BENE nello STORICO CATASTALE

La situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24.02.2025 è la seguente:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/03/2019 Pratica n. CH0016558 in atti dal 07/03/2019 ACCERTAMENTO FABBRICATI RURALI (n.582.1/2019)
- Impianto meccanografico del 20/03/1971

- Comune di Lanciano (CH) - **Fg. 22 P.IIIa 4117**, Semin Arbor, Classe 4, Superficie 10 ca, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,03, impianto meccanografico del 20.03.1971

- FRAZIONAMENTO del 11/02/2004 Pratica n. CH0013793 in atti dal 11/02/2004 (n. 13793.1/2004)
- Impianto meccanografico del 20/03/1971

- Comune di Lanciano (CH) - **Fg. 22 P.IIIa 4119**, Corte, Superficie 20 ca

- FRAZIONAMENTO del 11/02/2004 Pratica n. CH0013793 in atti dal 11/02/2004 (n. 13793.1/2004)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/07/1996 Pratica n. CH0017487 in atti dal 03/02/2004 ATTO REP. 138009/96 COLANTONIO (n.17441.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 23/11/1995 in atti dal 24/11/1995 (n.1961.1/1995)
- Impianto meccanografico del 20/03/1971

- Comune di Lanciano (CH) - **Fg. 22 P.IIIa 4127**, Rel Acc Com, Superficie 7 ca

- FRAZIONAMENTO del 08/03/2004 Pratica n. CH0037255 in atti dal 08/03/2004 (n. 37255.1/2004)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/07/1996 Pratica n. CH0017487 in atti dal 03/02/2004 ATTO REP. 138009/96 COLANTONIO (n.17441.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 23/11/1995 in atti dal 24/11/1995 (n.1961.1/1995)
- Impianto meccanografico del 20/03/1971

QUESITO N.7:

Intestatari dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento

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

*** nat* a *** (CH) il *** – C.F. ***

piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni dal 07.02.2007

in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Ferrari Paolo in Lanciano (CH) del 07.02.2007, Repertorio n.4671/1759, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 09.02.2007 Registro Particolare 2127 Registro Generale 3044.

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

Allegato 7 – titolo di proprietà (Atto 2007)

QUESITO N. 8:

A) Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati i dati a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e nelle Visure Storiche:

- al **sig.** *** i beni pignorati (C.F. Fg.22 P.IIIa 4126 e C.T. Fg.22 P.IIIe 807-810-4117-4119-4127) sono pervenuti da

*** (*proprietà 1/1*) nat* a *** (CH) il ***, C.F. ***

con Atto di compravendita a rogito del Notaio Ferrari Paolo in Lanciano (CH) del 07.02.2007, Repertorio n.4671/1759, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 09.02.2007 Registro Particolare 2127 Registro Generale 3044;

- **alla sig.ra ***** i predetti beni sono pervenuti

- in parte da *** nat* a *** (CH) il *** - C.F. ***, *** nat* a *** (CH) il *** - C.F. ***, *** nat* a *** (CH) il ***

con Atto di compravendita a rogito dei Notaio Giofrè Nicola in Pescara (PE) del 28/04/2004 Repertorio n.73180/21638, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 20.05.2004 nn.8258/6110;

- in parte da *** nat* a *** (CH) il *** – C.F. *** e *** nat* a *** (CH) il *** – C.F. ***

con Atto di compravendita a rogito dei Notaio Giofrè Nicola in Pescara (PE) del 28/04/2004 Repertorio n.73180/21638, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 20.05.2004 nn.8257/6109.

B) Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

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

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

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

Periodo ispezione dal 01/01/2000 al 26/02/2025

su beni in Lanciano (CH) **Fg.22 P.IIe 807-810-4117-4119-4127**

1. **TRASCRIZIONE** del 09/02/2007 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 3044

Pubblico ufficiale FERRARI PAOLO Repertorio 4671/1759 del 07/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. **ISCRIZIONE** del 09/02/2007 - Registro Particolare 440 Registro Generale 3045

Pubblico ufficiale FERRARI PAOLO Repertorio 4672/1760 del 07/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. **TRASCRIZIONE** del 16/03/2012 - Registro Particolare 4089 Registro Generale 5178

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LANCIANO Repertorio 179/2012 del 27/02/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Periodo ispezione dal 01/01/2000 al 26/02/2025

su beni in Lanciano (CH) **Fg.22 P.IIa 4126**

1. **TRASCRIZIONE** del 09/02/2007 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 3044

Pubblico ufficiale FERRARI PAOLO Repertorio 4671/1759 del 07/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. **ISCRIZIONE** del 09/02/2007 - Registro Particolare 440 Registro Generale 3045

Pubblico ufficiale FERRARI PAOLO Repertorio 4672/1760 del 07/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. **TRASCRIZIONE** del 16/07/2010 - Registro Particolare 9094 Registro Generale 13653

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 678/2010 del 19/06/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. **TRASCRIZIONE** del 27/06/2024 - Registro Particolare 9484 Registro Generale 12162

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO

Repertorio 343 del 30/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore BELVEDERE SPV S.R.L. Sede MILANO (MI) - *Codice fiscale* 10522330967

contro *** nat* il *** a *** (CH) - *Codice fiscale* ***

proprietà per 1/1 in regime di Comunione Legale

PRECISAZIONE: per quanto concerne le P.Ile 807-810-4117-4119-4127 al Fg.22 censite in Catasto Terreni, nelle ispezioni ipotecarie non risulta annotata la Trascrizione del 27.06.2024 (Verbale di Pignoramento) in quanto, come riportato anche nella Sezione D della NOTA di suddetta Trascrizione, la stessa è stata effettuata a carico delle P.Ile sopra citate in Catasto Fabbricati (ove non esistono) anziché in Catasto Terreni.

Allegato 8 – ispezioni ipotecarie

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

Dalle ricerche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da vincoli, a meno delle Norme Tecniche dettate dal PRG vigente nel Comune di Lanciano (CH), né sono state rilevate formalità per oneri condominiali dovuti.

QUESITO N. 9:

Valutazione dei beni

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

Esso fa riferimento alle caratteristiche intrinseche del bene: fruibilità degli ambienti, ampiezza, idoneità all'uso, condizioni di manutenzione e di finitura comprese le infiltrazioni presenti, raggiungibilità, aree di parcheggio nelle immediate vicinanze, dotazione di urbanizzazione primarie, la posizione rispetto all'abitato esistente e la prossimità al centro cittadino, la qualità ambientale e la gradevolezza del posto,

alla scarsa possibilità di replicare la costruzione, la situazione del mercato immobiliare della località, la presenza di vincoli ambientali o altri, servitù, delle caratteristiche antisismiche, di acustica ed energetiche rispetto alle nuove normative e alla possibilità di adeguamento;

guarda anche all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di riferimento sia per le vendite che per i canoni di affitto delle abitazioni, nelle zone individuate nella cittadina di Lanciano e il suo territorio, come risulta dalle ultime interrogazioni pubblicate e riferite al 1° semestre 2024 (fascia Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO – destinazione RESIDENZIALE)

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

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
FABBRICATI	[mq.]	[€/mq.]	[€]
Fg.22 P.Ila 4126 Sub.2 (abitazione)	164,74	€ 400,00	€ 65.896,00
Fg.22 P.Ila 4126 Sub.3 (magazzino-cantina)	70,56	€ 400,00	€ 28.224,00
TOTALE	235,30	-	€ 94.120,00

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
TERRENI	[mq.]	[€/mq.]	[€]
Fg.22 P.Ila 807	25	€ 10,00	€ 250,00
Fg.22 P.Ila 810	15	€ 10,00	€ 150,00
Fg.22 P.Ila 4117	10	€ 10,00	€ 100,00
Fg.22 P.Ila 4119	20	€ 10,00	€ 200,00
Fg.22 P.Ila 4127	7	€ 10,00	€ 70,00
TOTALE	77	-	€ 770,00

TOTALE LOTTO € 94.890,00 (diconsi euro novantaquattromilaottocentonovanta/00).

a detrarre importo computato per demolizioni, ripristini, spese tecniche e pratiche catastali **€ 14.410,44**

VALUTAZIONE FINALE LOTTO € 94.890,00 - € 14.410,44 = € 80.479,56

Canone di locazione

Gli immobili non sono locabili.

QUESITO N. 10:

Formazione di lotti

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

QUESITO N. 11:

Possesso del bene e vincoli

In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta non abitata dall'esecutato.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che i beni non sono gravati da vincoli, oneri, anche di carattere storico-artistico, censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 12:

Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa

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

QUESITO N. 13:

Planimetrie e foto dell'immobile

Allegato 9 – Elaborato Planimetrico + Planimetria Catastale (2004) Fg.22 P.IIa 4126

Allegato 10 – Elaborato Planimetrico + Planimetria Catastale (2025) Fg.22 P.IIa 4126 Sub.2 e Sub.3

Allegato 11 - documentazione fotografica dei beni oggetto di pignoramento

QUESITO N. 14:

Descrizione succinta lotto

SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 28/2024**

Promossa da	BELVEDERE SPV S.R.L.
Nei confronti di	***

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

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 80.479,56	Zona
Comune di:	Prov.	Indirizzo	EXTRAURBANA
LANCIANO	CH	C.DA NASUTI	

Diritti:

Piena proprietà	1	Quota	1/1	Immobile ad uso abitativo con pertinenza e annessi piccoli appezzamenti di terreno			
Comproprietari		Quota					
Nuda proprietà		Quota					
Usufrutto		Quota					
Altro		Quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	X	Bene comune		Bene personale	
		Separazione dei beni					
Stato civile libero							

Immobili:

Appartamento	X	Opificio	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (magazzino-cantina)	X

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

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita
22	4126	-	7,5 VANI	A/4	2	€ 309,87

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita
22	4126	2	6,5 VANI	A/4	2	€ 268,56
22	4126	3	83 mq	C/2	2	€ 107,16
22	4126	1		BCNC		

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

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

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare
22	807	FABB DIRUTO					00	15
22	810	AREA FAB DM					00	25
22	4117	SEMIN ARBOR	4	0,03	0,02		00	10
22	4119	CORTE					00	20
22	4127	REL ACC COM					00	07

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale		SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 164,74 (SUB.2)									
Superfici delle pertinenze		SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 70,56 (SUB.3)									
Anno di costruzione		ante 1942 SUB.2		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione		ottimo		buono		sufficiente		scarso		X	pessimo
Qualità delle finiture		ottimo		buono		sufficiente		scarso		X	pessimo
Impianto elettrico		a norma		non a norma		X	Impianto termico		autonomo		X centralizzato
Stato dell'immobile		Libero		X	Locato		Altro				
Legge 47/85 e successive		Sanatoria n°58 del 26 Aprile 2004									
Vendite successive al pignoramento											
Altri dati											

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	77 MQ				
Destinazione urbanistica	Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva Art.56				
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>		<i>Leggero pendio</i>	<i>Forte pendio</i>	X
Colture presenti			<i>Terreno irriguo</i>	<i>Non irriguo</i>	
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>	COMUNALE		<i>Terreno intercluso</i>	
Altro					

Elenco delle Iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	n°3045	n°440	09.02.2007

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	n°3044	n°2127	09/02/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	n°13653	n°9094	16/07/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	n°5178	n°4089	16.03.2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	n°12162	n°9484	27.06.2024

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per l'intero di beni in Lanciano (CH) in C.da Nasuti, in "Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva Art.56" e "Zona E1 – Agricola Art.68", e più precisamente:

1) immobile ad uso civile abitazione ante 1942 disposto su quattro livelli: S1-T-1-2 (sottotetto), collegati a mezzo scala interna, con accesso dalla pubblica via dal piano terra e dal piano sottostrada dalla corte BCNC (Sub.1). Privo di finiture, servizi e impianti tecnologici, da ristrutturare, sviluppa una superficie totale lorda di 188,50 mq circa. In Catasto Fabbricati

In Catasto Fabbricati **Foglio 22 P.IIIa 4126 Sub.2**, p. S1-T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 152 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 148 m², Rendita € 268,56.

2) discosto immobile ad uso magazzino disposto su due livelli: piano primo sottostrada di 54 mq con copertura a tetto e piano secondo sottostrada seminterrato di 63 mq. Entrambi i piani hanno accesso indipendente, uno dal BCNC (**Foglio 22 P.IIIa 4126 Sub.1**) e l'altro dalla corte esclusiva. L'immobile presenta porzioni di fabbricato realizzate abusivamente, oggetto di demolizione.

In Catasto Fabbricati **Foglio 22 P.IIIa 4126 Sub.3**, p. S1-S2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 83 m², Superficie Catastale Totale: 121 m², Rendita € 107,16

CONFINANTI:

P.IIIe 4112, 4120, 4123, 4117, 4119;

3) piccoli appezzamenti di terreno incolto, alcuni contigui e scoscesi, in "Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva Art.56", della superficie complessiva di 77 mq, utili a raggiungere i beni sopra descritti dalla pubblica via.

In Catasto Terreni

- Fg. 22 P.IIIa 807 Fabb Diruto, Superficie 25 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22; confinante con strada comunale e con le P.IIIe 4125, 4126;
- Fg. 22 P.IIIa 810, area Fab Dm, Superficie 15 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22; confinante con le P.IIIe 4126, 4127, 4119, 811;
- Fg. 22 P.IIIa 4117, Semin Arbor, Classe 4, Superficie 10 ca, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,03, impianto meccanografico del 20.03.1971; confinante con le P.IIIe 4126, 4119, 4116;
- Fg. 22 P.IIIa 4119, Corte, Superficie 20 ca; confinante con le P.IIIe 4126, 4117, 810, 4118;
- Fg. 22 P.IIIa 4127, Rel Acc Com, Superficie 7 ca; confinante con strada comunale e con le P.IIIe 4125, 810, 4128.

PREZZO BASE D'ASTA: € 80.479,56 (diconsi euro ottantamilaquattrocentrosettantanove/56).

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 28/2024**

Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	recapito	0872. 715361
----------------------------	--------------------------------	-----------------	---------------------

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 80.479,56
--------------------	---------------------------	--------------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
LANCIANO	CH	C.DA NASUTI	EXTRAURBANA

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Immobile ad uso abitativo con pertinenza e annessi piccoli appezzamenti di terreno	superficie comm.	SUP. TOT. FABBRICATI 235,30 MQ SUP.TOT. TERRENI 77 MQ
Stato conservativo:	Cattivo stato di conservazione e manutenzione, con assenza di finiture, da ristrutturare (Sub.2). Discreto stato di conservazione, ma non di manutenzione in quanto in stato di semiabbandono (Sub.3). Piccoli appezzamenti di terreno incolto, alcuni contigui e scoscesi (P.Ile 807-810-4117-4119-4127).		
Descrizione sintetica:	Piena proprietà per l'intero di beni in Lanciano (CH) in C.da Nasuti, e più precisamente: 1) immobile ad uso civile abitazione ante 1942 disposto su quattro livelli, collegati a mezzo scala interna, con accesso dalla pubblica via dal piano terra e dal piano sottostrada dalla corte BCNC (Sub.1). Privo di finiture, servizi e impianti tecnologici, da ristrutturare, sviluppa una superficie totale lorda di 188,50 mq circa. In Catasto Fabbricati Foglio 22 P.Ila 4126 Sub.2 , p. S1-T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 152 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 148 m², Rendita € 268,56. 2) discosto immobile ad uso magazzino disposto su due livelli: piano primo sottostrada di 54 mq con copertura a tetto e piano secondo sottostrada seminterrato di 63 mq. Entrambi i piani hanno accesso indipendente, uno dal BCNC (Foglio 22 P.Ila 4126 Sub.1) e l'altro dalla corte esclusiva. L'immobile presenta porzioni di fabbricato realizzate abusivamente, oggetto di demolizione. In Catasto Fabbricati Foglio 22 P.Ila 4126 Sub.3 , p. S1-S2, Categoria		

	C/2, Classe 2, Consistenza 83 m², Superficie Catastale Totale: 121 m², Rendita € 107,16 CONFINANTI: P.lle 4112, 4120, 4123, 4117, 4119; 3) piccoli appezzamenti di terreno incolto, alcuni contigui e scoscesi, in “Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva Art.56”, della superficie complessiva di 77 mq, utili a raggiungere i beni sopra descritti dalla pubblica via. In Catasto Terreni: • Fg. 22 P.lla 807 Fabb Diruto, Superficie 25 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22; • Fg. 22 P.lla 810, area Fab Dm, Superficie 15 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22; • Fg. 22 P.lla 4117, Semin Arbor, Classe 4, Superficie 10 ca, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,03, impianto meccanografico del 20.03.1971; • Fg. 22 P.lla 4119, Corte, Superficie 20 ca; • Fg. 22 P.lla 4127, Rel Acc Com, Superficie 7 ca.
--	---

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per l'intero di beni in Lanciano (CH) in C.da Nasuti, in “Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva Art.56” e “Zona E1 – Agricola Art.68”, e più precisamente:

1) immobile ad uso civile abitazione ante 1942 disposto su quattro livelli: S1-T-1-2 (sottotetto), collegati a mezzo scala interna, con accesso dalla pubblica via dal piano terra e dal piano sottostrada dalla corte BCNC (Sub.1). Privo di finiture, servizi e impianti tecnologici, da ristrutturare, sviluppa una superficie totale lorda di 188,50 mq circa. In Catasto Fabbricati

In Catasto Fabbricati **Foglio 22 P.lla 4126 Sub.2**, p. S1-T-1-2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 152 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 148 m², Rendita € 268,56.

2) discosto immobile ad uso magazzino disposto su due livelli: piano primo sottostrada di 54 mq con copertura a tetto e piano secondo sottostrada seminterrato di 63 mq. Entrambi i piani hanno accesso indipendente, uno dal BCNC (**Foglio 22 P.lla 4126 Sub.1**) e l'altro dalla corte esclusiva. L'immobile presenta porzioni di fabbricato realizzate abusivamente, oggetto di demolizione.

In Catasto Fabbricati **Foglio 22 P.lla 4126 Sub.3**, p. S1-S2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 83 m², Superficie Catastale Totale: 121 m², Rendita € 107,16

CONFINANTI:

P.lle 4112, 4120, 4123, 4117, 4119;

3) piccoli appezzamenti di terreno incolto, alcuni contigui e scoscesi, in "Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva Art.56", della superficie complessiva di 77 mq, utili a raggiungere i beni sopra descritti dalla pubblica via.

In Catasto Terreni

- Fg. 22 P.lla 807 Fabb Diruto, Superficie 25 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22; confinante con strada comunale e con le P.lle 4125, 4126;
- Fg. 22 P.lla 810, area Fab Dm, Superficie 15 ca, impianto meccanografico del 20.03.1971, annotazioni di immobile: con diritto alla corte num 812 del foglio 22; confinante con le P.lle 4126, 4127, 4119, 811;
- Fg. 22 P.lla 4117, Semin Arbor, Classe 4, Superficie 10 ca, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,03, impianto meccanografico del 20.03.1971; confinante con le P.lle 4126, 4119, 4116;
- Fg. 22 P.lla 4119, Corte, Superficie 20 ca; confinante con le P.lle 4126, 4117, 810, 4118;
- Fg. 22 P.lla 4127, Rel Acc Com, Superficie 7 ca; confinante con strada comunale e con le P.lle 4125, 810, 4128.

PREZZO BASE D'ASTA: € 80.479,56 (diconsi euro ottantamilaquattrocentrosettantanove/56).

ELENCO DEI PROPRIETARI AI FINI DELLA TRASCRIZIONE

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LANCIANO (CH)			*** nat* il *** a *** (CH) C.F. ***	1/1
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	22	4126	1-2-3		
	22	807 810 4117 4119 4127			

5. ALLEGATI

Allegato A – Accettazione e Giuramento CTU

Allegato B – Verbali di sopralluogo

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

Allegato D – DOCFA e Tipo Mappale aggiornati a Gennaio 2025

Allegato 1 – Stralcio di mappa Fg.22 precedente la variazione, Stralcio di mappa Fg.22 attuale

Allegato 2 – Visura Storica Fg.22 P.IIa 4126 precedente la variazione

Allegato 3 – Visure Storiche Catasto Fabbricati (Fg.22 P.IIa 4126 Sub.1 BCNC, Fg.22 P.IIa 4126 Sub.2, Fg.22 P.IIa 4126 Sub.3)

Allegato 4 – Visure Storiche Catasto Terreni

Allegato 5 – titoli abilitativi depositati in Comune

Allegato 6 – documentazione CDU prelevata dal portale SIT

Allegato 7 – titolo di proprietà (Atto 2007)

Allegato 8 – ispezioni ipotecarie

Allegato 9 – Elaborato Planimetrico + Planimetria Catastale (2004) Fg.22 P.IIa 4126

Allegato 10 – Elaborato Planimetrico + Planimetria Catastale (2025) Fg.22 P.IIa 4126 Sub.2 e Sub.3

Allegato 11 - documentazione fotografica dei beni oggetto di pignoramento

Allegato 12 – Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008;

Allegato 13 – Foglio riassuntivo degli identificativi catastali del bene periziato, in formato .rtf

Contestualmente al deposito della presente relazione in modalità telematica PCT, composta da n°33 pagine e da n°17 allegati, il C.T.U. invia copia della perizia al creditore procedente (per il tramite suo Avv.to) a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC.

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

Il CTU

Arch. Agnese Senerchia