



TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO
CHIETI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 60 / 2024 R.G.E.



PURPLE SPV S.R.L.



CONTRO





IL C.T.U.
Arch. G. Rosalba D'Ottavio



PREMESSA

Il giorno 29 del mese di Gennaio dell'anno 2025 la sottoscritta **Giuseppina Rosalba D'Ottavio** nata a Lanciano (CH) l'11.07.1955 ed ivi residente in via Martiri 6 Ottobre n°10, Architetto con studio in Lanciano, via Monsignor Tesauri n°10, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti n°193 ininterrottamente dal 18.06.1982, e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Lanciano n°7 dal 15.03.1983 ctg. Architetti,

nominata

quale esperto stimatore con provvedimento del 21.01.2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara D'Alfonso del Tribunale di Lanciano (CH) Ufficio Esecuzioni Immobiliari, accetta l'incarico ricevuto e invia

giuramento telematico

per espletare l'incarico di cui all'**all. A** (Decreto fissazione di Udienza) e **all. A1** (accettazione incarico CTU) nella **Procedura Esecutiva n° 60/2024 R.G.E.**

promossa da

PURPLE SPV S.R.L. (creditore)

Contro

******* (debitore)

QUESITI

Provveda l'esperto:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i**

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifichi l'importo

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE DI PERIZIA

Effettuato un esame preliminare degli atti della procedura esecutiva, operato il controllo della completezza della documentazione e, a seguito del ricevimento dell'avviso di accesso fissato dal Custode Giudiziario Dott. Antonello Ferroni per il 03.03.2025 alle ore 9:30

la CTU risponde ai quesiti:

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

1. il creditore ha depositato il certificato della Conservatoria dei RR.II. sulla trascrizione dell'atto di pignoramento gravante sui beni pignorati
2. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva per gli immobili oggetto di pignoramento esteso al periodo antecedente l'atto di pignoramento per un ventennio a ritroso; il certificato riporta le iscrizioni e le trascrizioni del periodo in esame;
3. la certificazione notarile contiene le indicazioni catastali attuali e storiche degli immobili oggetto di pignoramento;
4. il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile dell'esecutato, cui ha provveduto la scrivente (**All. B**).
5. la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio: l'esecutato ha contratto matrimonio il 7.01.1973 a Lanciano (CH) e dalla mancanza di annotazioni, risulta che i coniugi hanno dichiarato la scelta del regime della comunione dei beni (**All. C**).
Dalle ricerche effettuate risulta che i beni pignorati sono stati acquistati dopo aver contratto il matrimonio (Atto pubblico del 05.06.1986).
6. L'Atto di Pignoramento risulta consegnato a mano dall'Ufficiale Giudiziario al coniuge comproprietario *** il giorno 3.10.2024 in busta chiusa.

ESAMINATO l'atto di pignoramento immobiliare datato 24 Settembre 2024, verbale del 03.10.2024 rep. 680, trascritto il 29.10.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, al n.19697 R.G. e n.15547 R.P. a cura della **PURPLE SPV SRL** con sede legale a Conegliano (TV) via V. Alfieri, 1- c.f. 04846340265

e per essa, in qualità di mandataria **Cerved Credit Management SpA**, rappresentata e difesa dall'avvocato Marialucrezia Turco del Foro di Roma con studio in via Barberini, 47-00187 Roma - indirizzo pec: marialucrezia.turco@legalmail.it
a carico di

*** c.f. ***, nato a *** (CH) il ***, residente in *** (CH) – C.da ***

per il pagamento

della complessiva somma di **euro 81.669,50** oltre interessi, spese di procedura e generali, in forza del decreto del Tribunale di Lanciano per pignoramento immobili del 03.10.2024 rep. 680, a favore di "PURPLE SPV SRL" ingiunto a ***, in forza del decreto ingiuntivo n.1505/2009 r.g. 3393/2009 emesso in data 20.10.2009 dal Tribunale di Macerata. Per la cui garanzia veniva iscritta ipoteca giudiziale il 21.06.2018 R.G. 10500, R.P. 1162 presso la Conservatoria di Chieti.

QUESITO n.1**Identificazione dei beni****... PREMESSA**

In fase di sopralluogo, avvenuto il 03.03.2025 unitamente al funzionario dell'IVG (All. D verbale di sopralluogo) la sottoscritta CTU riscontrava la mancata rispondenza tra lo stato dei luoghi e la verifica della regolarità edilizia presso gli Uffici Comunali del sub 10 e di cui si riferirà in seguito.

Proprietà: quota di comproprietà pari a 1/2 di immobili in Catasto Fabbricati, Comune Lanciano (CH) *** e precisamente:

1. Locale garage in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 323, sub 2 categoria C/6 classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 24 mq, Rendita Catastale euro 98,13; confinante con circostante corte esclusiva di comproprietà (sub 1) su tre lati e con sub 8 ad un lato.
2. Locale cantina-deposito in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 323, sub 7 categoria C/2 classe 3, consistenza 34 mq, superficie catastale 42 mq, Rendita Catastale euro 52,68; confinante con terrapieno su un lato, piazzale BCNC sul lato di accesso, con porzione del sub 8 ad un altro lato.
3. Abitazione al piano terra con locali accessori al piano seminterrato, collegati a mezzo scala interna, in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 323, sub 8 categoria A/2 classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 184 mq, Rendita Catastale euro 469,98; confinante con affaccio su circostante corte esclusiva di comproprietà (sub 1) su tre lati e con sub 2 ad un lato.
4. Abitazione al piano primo con soprastante soffitta sottotetto collegata a mezzo scala interna, in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 323, sub 9 categoria A/2 classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 144 mq, Rendita Catastale euro 495,80; confinante con affaccio su circostante corte esclusiva di comproprietà (sub 1).
5. Locale magazzino-deposito destinato a vano tecnico, discosto dal fabbricato residenziale, in Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 323, sub 10 categoria C/2 classe 1, consistenza 21 mq, superficie catastale 27 mq, Rendita Catastale euro 22,78; confinante con circostante corte esclusiva di comproprietà (sub 1).
6. Terreno in Catasto Terreni al foglio 34, particella 326, qualità Seminativo Arboreo classe 3, esteso are 15,00, R.D. euro 6,97; R.A. euro 5,42. Comune di Lanciano, C.da ***; confinante con particella 323, particella 344 e particella 327.

All. 1 Stralcio di Mappa (VEGIS), visure storiche e planimetrie catastali sub 2-7-8-9-10; visura C.T e C.F. p.lla 323, visura C.T. p.lla 326.

Formazione lotti: si procede alla formazione di numero due lotti per la vendita, costituiti dalle due unità abitative con rispettivi annessi di cui si descriverà in dettaglio in seguito.

QUESITO n.2

Descrizione del bene

Fabbricato a prevalente destinazione abitativa disposto su quattro livelli: sottostrada-terra-primosottotetto, con locale garage al piano terra adiacente il fabbricato; con discosto locale tecnico ricadente sulla corte BCNC circostante il fabbricato; contiguo appezzamento di terreno agricolo. Il tutto con accesso dalla pubblica via.

Più precisamente il compendio si configura con locale cantina-rimessa (sub 7) con altezza utile circa m.1,90 al piano sottostrada e accessibile dalla corte comune (sub 1) sul retro fabbricato.

Al piano terra del fabbricato insiste l'abitazione sub 8 con accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune e un'area porticata antistante l'ingresso. L'abitazione è composta da ingresso, quattro ampi vani con bagno e scala interna che conduce al piano sottostrada ove insistono un locale cantina-taverna (h. 2,25 circa) e un bagno, rifiniti e usabili; la cantina ha anche accesso indipendente dalla corte al piano sottostrada, adiacente il sub 7.

Adiacente, ma esterno alla proiezione del fabbricato, insiste il locale a destinazione garage sub 2, con accesso dalla pubblica via e cancello dedicato; ha copertura inclinata ad una sola falda, con altezza variabile da m.1,80 a m.2,80. Presenta una copertura precaria con lastre di onduline in fibrocemento poggiate su travatura in legno.

Il piano primo, raggiungibile con scala esterna indipendente proveniente dalla corte comune, ospita l'appartamento sub 9 in cui è presente un disimpegno che conduce a studio, soggiorno-pranzo, cucina, camere e bagni, due ampi balconi; al piano è presente una scala a chiocciola in legno che conduce al piano sottotetto prevalentemente non praticabile, ma con una zona centrale (più alta) fruibile per ripostiglio, zona di sgombero e un piccolo e delizioso terrazzino stenditoio.

Discosto dal fabbricato e a debita distanza, sul retro e sulla corte comune, insiste una piccola costruzione autonoma (sub 10) destinata ad ospitare tutte le apparecchiature per la produzione del sistema riscaldamento alimentato a sansa, oggi pare non funzionante causa guasto, come riferito dell'esecutato. Il locale tecnico ha altezza circa m.2,90, ha struttura e copertura in laterizio, risulta intonacato e provvisto di due finestrelle e canna fumaria.

A valle, confinante con la corte comune (sub 1) insiste un appezzamento di terreno agricolo non coltivato di circa 1500 mq, in leggero pendio e di gradevole esposizione. Su tale terreno passa il metanodotto Larino-Chieti con vincolo preordinato su circa 660 mq.

Consistenza catastale

Fabbricato isolato a prevalente destinazione residenziale, con:

- corte comune (sub 1) di mq.860 – Ente Urbano;
- appartamento al piano terra-sottostrada (sub 8) di 6,5 vani catastali e una superficie catastale di mq 184;
- appartamento al piano primo-sottotetto (sub 9) di 8 vani catastali e una superficie catastale di mq 136;
- locale garage al piano terra (sub 2) di mq 19 catastali e una superficie catastale di mq 24;

- locale cantina-rimessa al piano sottostrada (sub 7) di consistenza catastale mq 34 e superficie catastale mq 42;
- locale tecnico al piano sottostrada (sub 10) per alloggiare le attrezzature per la produzione del riscaldamento alimentato a sansa, di consistenza catastale di mq 21 e superficie catastale di mq 27.

Appezamento di terreno a destinazione agricola, non coltivato, adiacente la corte comune, di mq 1500 di cui circa 660 mq con vincolo preordinato per attraversamento metanodotto.

Dettaglio superfici lorde:

Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
cantina-rimessa (P.S1) sub 7	mq. 42	0,33	mq. 14
Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
garage (P.T.) sub 2	mq. 24,00	1	mq. 24
Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
ingresso-soggiorno-cucina-bagno-camere (P.T.) sub 8	mq. 129	1	mq. 129
portico (P.T.)	mq. 9	0,20	mq. 2
cantina/taverna-bagno-disimpegno (P.S1)	mq. 44	0,60	mq. 26
Totale sub 8			mq. 157
Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
scala di accesso pt-p1	mq 8	0,20	mq. 1,50
ingresso-soggiorno-studio-camere-bagni (P.1) sub 9	mq.138	1	mq. 138
balconi (P.1)	mq. 20	0,33	mq. 6,50
soffitta (P.St)	mq.138	0,15	mq. 21
terrazzino soffitta	mq. 9	0,33	mq. 3
Totale sub 9			mq. 170
Destinazione	superficie lorda	Coeff. di riduzione	superficie convenzionale
locale tecnico (P.S1) sub 10	Mq. 27	0,20	mq 5,50

Totale superficie commerciale fabbricato mq (14+24+157+170+5,50) = mq. **370,50**

Nota: Si precisa che il garage viene valutato separatamente avendo una individuazione autonoma sia di fatto che catastale.

Altezza utile interna: mt. 1,90 circa la cantina-rimessa al piano interrato (sub 7); mt. da 1,80 a 2,80 circa il locale garage (sub 2) al piano terra; mt. 2,75 circa l'abitazione al piano terra (sub 8) e mt. 2,25 la porzione di cantina ad essa collegata al piano S1; mt 2,80 l'abitazione (sub 9) al piano

primo e altezze variabili da un minimo di mt. 0,20 a un massimo di mt. 2,30 il sottotetto collegato; m. 2,90 il vano tecnico (sub 10).

Pertinenze:

Corte libera (<i>verde, camminamenti e piazzale</i>) mq (860-215) c.a	mq	645 c.a.
Terreno agricolo p.lla 326	mq.	1500
Totale	mq.	2145,00 c.a.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato oggetto di relazione presenta un piano seminterrato rispetto alla strada, ma completamente a facciata libera rispetto alla retrostante corte; da qui si accede al discosto vano tecnico (sub 10), alla cantina-rimessa (sub 7) e alla cantina dell'appartamento ubicato al piano terra (sub 8).

Al piano terra trovasi l'accesso principale al fabbricato, che conduce al piano terra (sub 8) e con scala esterna al piano primo (sub 9).

Adiacente il fabbricato e fuori dalla sua proiezione, è ubicato il locale garage (sub 2) con accesso preferenziale da cancello sulla pubblica via.

L'appartamento al piano terra (sub 8) consta di antistante percorso coperto, ingresso, due camere, ampio soggiorno, cucina-tinello, bagno, vano scala che conduce al piano sottostrada ove insiste il vano cantina-taverna e un bagno; dalla taverna si esce sulla retrostante ampia corte.

Al piano primo, con accesso da gradinata esterna, si accede al sub 9 con ingresso, studio, cucina, soggiorno-pranzo, due bagni, due camere e disimpegno, sono presenti due balconi; dal piano si raggiunge a mezzo scala a chiocciola in legno il piano sottotetto destinato a soffitta che risulta prevalentemente non praticabile; solo la parte centrale in prossimità del colmo offre un piccolo vano di sgombero, con ripostiglio e un terrazzino stenditoio.

Le strutture verticali portanti risultano in muratura piena con porzioni di intervento locale in calcestruzzo armato; i solai sono in laterocemento e la copertura a tetto con falde in laterocemento; le fondazioni di tipo continue in calcestruzzo armato.

Esternamente presenta finitura a intonaco fratazzato a grana grossa, con alcune porzioni bisognose di interventi di ripristino.

I balconi, realizzati con soletta in cls, hanno tutti i parapetti in ringhiera di ferro a disegno.

Il garage sub 2 ha struttura con blocco in laterizio semi-intonacato, con copertura a travi lignee con soprastanti lastre in fibrocemento.

Anche il vano tecnico sub 10 ha struttura con blocco in laterizio intonacato con copertura in laterocemento.

Al piano seminterrato la rimessa-cantina (sub 7) si presenta pavimentata, intonacata e munita di impianto elettrico, chiusa con infisso in lamiera. Lo stato dei luoghi è conforme alla scheda catastale e ai progetti assentiti.

Sempre al piano sottostrada, discosto dal fabbricato principale e prospiciente la corte, è ubicato il vano tecnico (sub 10) che ospita le attrezzature e gli impianti per la produzione del riscaldamento a sansa; il vano realizzato con blocchi in laterizio intonacati ad arriccio e solaio in latero cemento, presenta aperture e dimensioni come in scheda catastale, ma non risulta assentito in alcuna pratica depositata presso gli uffici del Comune.

Il piano terra (sub 8) si presenta sostanzialmente conforme alla sanatoria assentita e alla scheda catastale, a meno di una porta ampliata, di una spostata, nonché di una finestra trasformata in

porta-finestra per raggiungere il garage dal retro. Gli ambienti risultano intonacati, tinteggiati, pavimenti in gres ceramico, finestre in alluminio anodizzato, dotazione di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, termico con radiatori in ghisa alimentati con sistema a sansa, ma al momento pare non funzionante, porte in legno tamburate. Dal disimpegno si accede ad una scala in muratura che conduce al piano sottostrada ove c'è la cantina-taverna dotata di impianti, caminetto, pavimento, bagno dedicato, uscita verso la corte. Stato generale di manutenzione sufficiente.

Sempre al piano terra è ubicato il garage (sub 2), adiacente il fabbricato, ha una struttura precaria, con blocchi in laterizio intonacati al grezzo, massetto di calpestio, copertura con travi in legno e lastre in fibrocemento; oltre all'accesso indipendente con porta in metallo, presenta un vano porta sul retro che permette un facile rientro nell'appartamento sub 8. Sono presenti diffuse lesioni dovute alla precarietà costruttiva. Sostanzialmente conforme alla scheda catastale e al progetto assentito.

Il piano primo (sub 9) si presenta conforme al progetto assentito, alla sanatoria assentita e alla scheda catastale:

tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica a disegno, le finestre in alluminio anodizzato, dotazione di impianti idrico-sanitario, elettrico, fognario, termico con radiatori in ghisa alimentati da centralina a sansa, pare attualmente non funzionante, porte in legno tamburato noce tanganica, sfinestrate e provviste di vetro a disegno.

Al piano insiste una scala in legno a chiocciola che conduce alla soprastante soffitta sottotetto. Tale soffitta risulta per la maggior superficie non praticabile per mancanza di altezza, solo la parte centrale in corrispondenza del colmo ospita un vano di sgombero e un ripostiglio rifiniti con intonaco, tinteggiatura, pavimento e dotato di un terrazzino stenditoio munito di parapetto con ringhiera in ferro a disegno.

L'intero edificio abitativo non presenta lesioni o evidenze di criticità strutturale.

L'area esterna (corte sub 1) che circonda la casa risulta destinata prevalentemente a camminamenti e piazzale rifinito a massetto in cemento, con inserti a verde; parte della pavimentazione esistente risulta divelta così come alcune porzioni di muretti di contenimento risultano lesionati, entrambi per una realizzazione non a regola d'arte e per aver subito l'usura del tempo con scarsa manutenzione.

L'appezzamento di terreno, particella 326 di mq. 1500 di forma geometrica rettangolare, risulta in lieve pendio, incolto, nella destinazione urbanistica a Zona Agricola E1, circa 660 mq sono vincolati con preordine di esproprio per attraversamento di metanodotto.

Imposta IVA: la vendita del compendio immobiliare non è soggetta ad IVA poiché si tratta di un immobile ad uso abitativo per cui non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, inoltre sono trascorsi oltre cinque anni sia dalla costruzione che dall'ultima ristrutturazione.

QUESITO n.3**Anno di costruzione**

La costruzione del fabbricato inizia negli anni precedenti il 1970 e non vi è documentazione in merito.

Nel 1972 viene presentato un progetto di ampliamento e sopraelevazione dell'originario fabbricato che costituisce tuttora la maggior consistenza dell'immobile.

Nel 1986 viene presentata domanda di sanatoria per altri piccoli e sporadici ampliamenti.

Dopo la suddetta data non esistono ulteriori documenti che denunciano variazioni o ristrutturazioni.

Dall'esame della documentazione catastale e in particolare degli elaborati planimetrici, il sub 10 locale tecnico, non risulta inserito in quello datato 2001, risulta invece in quello datato 2016, pertanto la realizzazione si desume sia avvenuta tra il 2001 e il 2016.

QUESITO n.4**Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Lanciano (CH) si è accertato che la costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1970 in Zona agricola, ma non vi è documentazione a corredo.

Nel 1972 i sigg. *** e *** presentavano istanza per ampliamento e sopraelevazione della loro abitazione.

Con Licenza Edilizia n. 123 del 14.10.1972 che assentiva l'ampliamento e la sopraelevazione della preesistente costruzione, il fabbricato si costituisce nella maggior consistenza attuale.

A fine lavori veniva rilasciato Permesso di Abitabilità n.2 in data 28 marzo 1974.

In data 18 marzo 1986 viene presentata dalla signora *** richiesta di Sanatoria di altri ampliamenti e difformità, a cui fa seguito il rilascio di Concessione in Sanatoria per opere abusive n.232 del 16 marzo 1995.

In data 5 giugno 1986 l'immobile viene acquistato da *** in comunione legale con la signora ***.

Le schede catastali depositate presso il Catasto, appartengono a tempi diversi e precisamente il sub 2 e sub 7 risultano del 1985 e sono perfettamente conformi allo stato dei luoghi.

Il sub 10 risulta inserito in Catasto nel 2016.

Il sub 8 risulta aggiornato in Catasto nel 2001: lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla Sanatoria del 1995 con variazioni in qualche apertura interna, sia nelle dimensioni che nella posizione, l'eliminazione di un wc in camera e lo spostamento di una finestra.

Il sub 9 risulta, nello stato dei luoghi, sostanzialmente conforme all'aggiornamento catastale effettuato nel 2001, a meno di una porta eliminata e del sottotetto che viene riportato per la prima volta in Catasto nel 2001, individuando in planimetria un bagno, oggi destinato a ripostiglio.

Il discosto manufatto realizzato sulla corte con destinazione magazzino-deposito (sub 10) non risulta assentito in alcuna documentazione, ma poichè trattasi di vano tecnico esterno può essere facilmente sanato secondo l'art. 20 delle NTA del Comune di Lanciano, non costituendo volume, né superficie, ma va comunque legittimato.

Sarà necessario, a tal proposito, presentare un PdC in Sanatoria con allegato certificato di Idoneità Statica.

Le spese da sostenere sono pari a circa euro 1.166,42 per oneri comunali (vedasi allegato prospetto) più spese tecniche per redazione PdC e Certificato di Idoneità Statica computate pari a euro 2.000.

A questa pratica non corrisponde un aggiornamento catastale in quanto già conforme allo stato di fatto.

La somma totale da detrarre alla valutazione è pari a **euro 3.166,42.**

All. 3 Licenza edilizia + Agibilità Comune Lanciano

All. 4 Concessione in Sanatoria

All. 5 prospetto computo contributo per Concessione Edilizia legittimazione sub 10.

QUESITO n.5

Certificato di destinazione urbanistica

Si omette di allegare il certificato di destinazione urbanistica e in sostituzione si allega il facsimile estratto dal SIT Sistema Informativo Territoriale del Sangro Aventino, per il terreno di cui alla particella 326 ricadente in Zona E1 – agricola.

Si evince da esso che su tale terreno insiste vincolo per attraversamento metanodotto che interessa il 43,94% dell'intera superficie.

L'area su cui insiste il fabbricato (particella 323 di mq 860) oggi corte BCNC sub.1 ricade parte in Zona B2 - Residenziale di Completamento frazionale estensiva Art. 56 NTA per mq 358 circa e parte in Zona E1 – Agricola Art. 68 NTA per i restanti 502 mq circa.

Il terreno adiacente di mq 1500, particella 326, ricade in Zona E1 - Agricola Art. 68 NTA, ma parte di esso, pari a mq 660 circa, è sottoposto a vincolo per attraversamento di metanodotto con vincolo preordinato all'esproprio.

Entrambi i terreni (p.lle 323 e 326) vengono classificati con un rischio idrogeologico moderato, e non risultano, dall'indagine fatta presso gli uffici comunali, interessati da rilievi che rivelano criticità geologiche in atto.

All. 6 Estratti SIT

QUESITO n.6

Dati identificativi catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento e costituenti numero due lotti, sono oggi individuati al Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH) in C.da ***.

Al foglio n. 34, particella 323:

- **sub 2** categoria C/6 classe 4, piano T, consistenza 19 mq, superficie catastale 24mq, rendita catastale euro 98,13;
- **sub 7** categoria C/2 classe 3, piano S1, consistenza 34 mq, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 52,68;
- **sub 8** categoria A/2 classe 2, piano S1-T, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 184, rendita catastale euro 469,98;
- **sub 9** categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 136, rendita catastale euro 495,80;
- **sub 10** categoria C/2 classe 1, piano T, consistenza 21 mq, superficie catastale 27 mq, rendita catastale euro 22,78;
- **sub 1** BCNC (corte) Ente Urbano di mq 860 senza rendita catastale

In Catasto Terreni Foglio 34, **particella 326**, qualità Seminativo Arboreo classe 3, superficie are 15 ca 00, Reddito Dominicale euro 6,97, Reddito Agrario euro 5,42

in testa a *** nato a *** (CH) il ***, comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni e *** nata a *** (CH) il ***, comproprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Storico Catastale:**Foglio 34 particella 323 sub 1**

Costituzione del 11.02.1985 in atti dal 10.01.1995 (n. 247.1/1985) di iniziali mq 270

Variato con Elaborato Planimetrico del 11.10.2001

Variato con Tipo Mappale del 14.03.2016 pratica n. CH0024936 in atti dal 14.03.2016 (n. 24936.1/2016) BCNC a tutti i sub, di 860 mq.

Foglio 34 particella 323 sub 2

Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 05.06.2014 (n.32059.1/2014)

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Classamento del 11.02.1985 (n.247.1/1985)

Impianto meccanografico del 30.06.1987

Foglio 34 particella 323 sub 7

Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 25.09.2014 per codifica piano incoerente (n.74646.1/2014)

Variazione toponomastica del 05.06.2014 (n.32061.1/2014)

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Classamento del 11.02.1985 (n.247.1/1985)

Atto pubblico del 5.6.1986 (n.761/1986)

Impianto meccanografico del 30.06.1987

Foglio 34 particella 323 sub 8

Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione toponomastica del 05.06.2014 (n.32152.1/20014)

Variazione toponomastica del 17.12.2003 (n.55847.1/2003)

Variazione del classamento del 30.10.2002 (n.66690.1/2002)

Variazione del 30.10.2001 pratica n.299668 per fusione ampliamento divisione (n.5844.1/2001) per aver variato e soppresso i precedenti subalterni 3-4-5

Foglio 34 particella 323 sub 9

Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione toponomastica del 05.06.2014 (n.32153.1/20014)

Variazione toponomastica del 17.12.2003 (n.55848.1/2003)

Variazione del classamento del 30.10.2002 (n.66690.1/2002)

Variazione del 30.10.2001 pratica n.299668 per fusione ampliamento divisione (n.5844.1/2001) per aver variato e soppresso i precedenti subalterni 3-4-5

Foglio 34 particella 323 sub 10

Unità afferenti edificate su aree di corte del 14.03.2016 pratica n.CH0025103 in atti dal 14.03.2016 (n.455.1/2016), notifica effettuata con prot. n. CH0030428 del 31.03.2016

Catasto Terreni Foglio 34 particella 326

Variazione d'Ufficio del 18.03.2016 pratica n. CH0026945 in atti dal 18.03.2016 per ripristino qualità (n.659.1/2016), notifica effettuata con prot. n. CH00332054 del 06.04.2016, per istanza d'ufficio a ripristino situazione antecedente la variazione del 15.12.2011 per errata applicazione di estimo catastale

Variazione d'Ufficio del 15.12.2011 pratica n. CH0263779 (n.16905.1/2001) per particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010

Variazione d'Ufficio in atti dal 27.06.1986 (n.5877) con superficie di mq 1500

Strumento Atto Pubblico del 05.04.1972 (n.14072) con superficie di mq 2090

Impianto meccanografico del 20.03.1971 in testa a *** in Lanciano 8.03.1903 il quale trasferisce la proprietà a *** e *** con Atto del Notaio Colantonio il 05.04.1972 rep.3529.

***, *** e *** trasferiscono la proprietà a *** e *** con Atto del Notaio Di Salvo Zefferino il 05.06.1986 rep. 19257.

NOTA: la particella 323 era inizialmente estesa mq 270
 la particella 326 era inizialmente estesa mq 2090
 pari a totali mq 2.360

Con le variazioni delle dimensioni della corte BCNC tramite i tre Elaborati Planimetrici depositati in Catasto rispettivamente nel 1985-2001-2016, le particelle risultano oggi:

particella 323 corte BCNC a tutti i subalterni di mq 860
 particella 326 di mq 1500
 pari a totali mq 2.360

QUESITO n.7

Intestatario dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento

Dall'esame della documentazione presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), all'atto di notifica del pignoramento, i beni erano intestati a:

*** c.f. ***, nato a *** (CH) il *** residente a *** (CH) in C.da ***, comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni
 e
 *** c.f. ***, nata a *** (CH) il ***, residente a *** (CH) in C.da ***, comproprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni.

I beni risultano comodamente divisibili ed accorpabili con valori pressochè simili per ciascun proprietario; nella formazione dei lotti si procede a tale individuazione.

All. 2 copia Titolo di proprietà

QUESITO n.8

Titoli di proprietà

Ricostruendo lo storico delle proprietà, si elenca la cronistoria ventennale dei titoli, secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta e nella documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti CRRIL.

Alla data attuale gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, di:

*** c.f. ***, nato a *** (CH) il *** residente a *** (CH) in C.da ***,
 e
 *** c.f. ***, nata a *** (CH) il ***, residente a *** (CH) in C.da ***,

Essi risultano proprietari degli immobili oggetto di esecuzione dal 05.06.1986 per Atto di compravendita del Dott. Di Salvo Zefferino Notaio in Lanciano (CH) rep. n. 19.257, trascritto il 10.06.1986 ai nn. 7186/5984 per tutti i subalterni a meno del sub 10, costruito dall'esecutato dopo il 2001 e prima del 2016, anno in cui lo si trova inserito nell'Elaborato planimetrico e in Catasto nella categoria C/2.

I beni provengono:

- sub 2, sub 7, sub 8, sub 9, la corte sub 1 della particella 323 e il terreno particella 326, da *** nato a *** il ***, ***nata a *** il ***, *** nata a *** il *** per Atto di

compravendita a cura del Notaio Di Salvo Zefferino del 05.06.1986 rep.19.257, trascritto il 10.06.1986 nn.7286/5984.

il sub 10 sicuramente è stato costruito dall'esecutato dopo l'acquisto dei beni sopradescritti e verosimilmente dopo il 2001.

Tale unità risulta edificata su aree di corte e denunciato in Catasto Fabbricati il 14.03.2016 pratica n.CH0025103 in atti dal 14.03.2016 (n.455.1/2016), notifica effettuata con prot. n. CH0030428 del 31.03.2016.

Continuità di trascrizioni e iscrizioni nell'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per i beni individuati nei due lotti. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritti atti di vendita del bene, successivi al pignoramento.

Formalità, vincoli, oneri, pesi, servitù, anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

1. **Trascrizione** Atto di compravendita del 05.06.1986 rep. n. 19.257n a cura del Notaio di Salvo Zefferino, trascritto il 10.06.1986 ai nn. 7186/5984.
2. **Trascrizione** di costituzione di servitù coattiva del 16.07.2020 rep. n. 15900/15 a cura del Ministero dello Sviluppo Economico sede Roma, trascritto il 30.07.2021 ai nn. 14143/10893 a favore di Società Gasdotti Italia SpA, la quota dell'intero in servitù del terreno al foglio 34, particella 326, contro *** e ***.
3. **Iscrizione** Ipoteca Giudiziale del 21.06.2018 nn. 10500/1162, nascente da Decreto ingiuntivo del 20.10.2009 rep. n. 1505 emesso dal Tribunale di Macerata con sede in Macerata, a favore di Banca delle Marche SpA con sede in Ancona contro *** sui beni oggetto di relazione.
4. **Trascrizione** del 29.10.2024 nn.19697/15547 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 3.10.2424 rep. n. 680 emesso dal Tribunale di Lanciano a favore di PURPLE SPV srl con sede in Conegliano (TV) contro *** su tutti i beni oggetto di relazione.

All. 7 ispezioni CCRRII

Dalle ricerche effettuate, le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano gravate da nessun vincolo, tranne la costituzione di servitù per il gasdotto di cui si è riferito, né hanno situazioni condominiali sospese, in quanto non facenti parte di alcun condominio.

QUESITO n.9

Valutazione degli immobili

Criterio di stima adottato è il 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 incerto del settore immobiliare.

Esso tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni: fruibilità degli ambienti, ampiezza, idoneità all'uso, condizioni di manutenzione e di finitura, raggiungibilità, aree di parcheggio nelle immediate vicinanze, dotazione di urbanizzazioni primarie, la posizione rispetto

all'abitato esistente e la prossimità al centro cittadino, la qualità ambientale e la gradevolezza del posto, la 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 ai valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare di riferimento sia per le vendite che per i canoni di affitto degli immobili, nelle zone individuate nella cittadina di Lanciano e il suo territorio, come risulta dalle ultime interrogazioni pubblicate e riferite al 2° semestre 2024.

La superfici considerate sono quelle convenzionali.

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	QUOTA LOTTO	VALORE BENI
	mq.	€/ mq.	€	1/1	€
Abitazione (fg.34, p.lla 323, sub 8)	157	1050	164.850		
Cantina /rimessa (Fg. 34, p.lla 323, sub 7)	14	1050	14.700		
Locale tecnico (Fg. 34, p.lla 323, sub 10)	5,50	1050	5.775		
Garage (fg. 34, p.lla 323, sub 2)	24	700	16.800		
Abitazione (fg.34, p.lla 323, sub 9)	170	1150	195.500		
Ente urbano BCNC (p.lla 323)	860 lordi	0,00	0.00		
Terreno agricolo p.lla 326	1500	2,00	3.000		
TOTALE valutazione					400.625,00

Alla valutazione del Lotto n.1 va detratta la somma per i contributi di Concessione, spese tecniche e certificato di idoneità statica computate pari a **euro 3.166,42**

Ai fini del computo di eventuale canone di affitto si calcola:

sub 8 e annessi sub 7, sub 10 euro/mese 700,00 (pari a circa 4 €/mq/mese)

sub 9 e garage sub 2 euro/mese 900,00 (pari a ca 4,70 €/mq/mese il sub 9 e 4 €/mq/mese il sub 2)

QUESITO n.10 **Formazione lotti**

Trattandosi di fabbricato isolato con due unità abitative indipendenti e con pertinenze, si procede alla formazione di n.2 lotti funzionali e il più possibile equi.

NOTA valore lotto 1: (valutazione euro 188.325,00 - euro 3.166,42) = euro 185.158,58 arrotondati a **euro 185.159,00**

LOTTO n.1:

Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa con annesse pertinenze, in fabbricato indipendente bifamiliare, con diritti alla corte comune sub 1, del valore di euro 92.579,50 pari a 1/2 di euro 185.159,00 e di mq.176,50 convenzionali; distinti in mq.157 l'appartamento sub 8, mq.14 la cantina-rimessa sub 7, mq.5,50 il vano tecnico sub 10; terreno agricolo di mq 1500.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 323:

- sub 8 categoria A/2 classe 2, piano S1-T, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 184, Rendita catastale euro 469,98.
- sub 7 categoria C/2 classe 3, piano S1, consistenza mq 34, superficie catastale mq 42, Rendita catastale euro 52,68.
- sub 10 categoria C/2 classe 1, piano T, consistenza mq.21, superficie catastale mq 27, Rendita catastale euro 22,78.

In Catasto Terreni terreno agricolo al foglio 34, particella 326 qualità Seminativo Arboreo classe 3, superficie are 15,00, Reddito Dominicale euro 6,97, Reddito Agrario euro 5,42.

In C.da ***, *** (CH); confinante con affaccio su corte comune a quattro lati e sub 2.

LOTTO n.2:

Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa con annesso garage, in fabbricato indipendente bifamiliare, con diritti alla corte comune sub 1, del valore di euro 106.150 pari a 1/2 di euro 212.300,00 e di mq.194 convenzionali; distinti in mq.170 l'appartamento sub 9, mq.24 il garage sub 2.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, particella 323:

- sub 9 categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 136, Rendita catastale euro 495,80.
- sub 2 categoria C/6 classe 4, piano T, consistenza mq 19, superficie catastale mq 24, Rendita catastale euro 98,13.

In C.da ***, *** (CH); confinante con affaccio su corte comune a quattro lati l'appartamento e confinante con sub 8 e corte comune il garage.

NOTA:

entrambi gli appartamenti erano riscaldati dall'impianto a sansa collocato nel vano tecnico sub 10, non funzionante (come riferito dall'esecutato).

Pertanto al momento i due appartamenti sono sprovvisti di riscaldamento.

Qualora l'impianto venga ripristinato si può creare servitù a favore del sub 9 in quanto servizio essenziale. Diversamente il sub 9 può essere reso indipendente con caldaia autonoma o con sistema a split caldo/freddo.

QUESITO n.11

Possesso del bene

I beni oggetto di pignoramento risultano tutti occupati e nella disponibilità e possesso dell'esecutato ***c.f. *** nato a *** il *** e ivi residente in C.da ***, e più precisamente:

- il sub 9 risulta nella piena disponibilità di *** coniuge dell'esecutato e proprietaria del diritto pari a 1/2 non oggetto di esecuzione;
- il sub 8 risulta nella disponibilità dell'esecutato ove risiede unitamente a due nipoti; la sottostante cantina con bagno, a cui si accede anche dall'esterno, costituisce di fatto abitazione del figlio dell'esecutato; inoltre l'esecutato riferisce che è anche residenza dell'ex moglie del figlio;
- il sub 7 cantina-rimessa risulta nella disponibilità dell'esecutato;
- il sub 2 garage nella disponibilità dell'esecutato;

- il sub 10 locale tecnico a servizio per gli impianti tecnologici di alimentazione dell'impianto di riscaldamento a sansa, al momento non funzionante da quanto riferisce l'esecutato.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente in quanto fabbricato isolato, tranne il vincolo di servitù a favore della Società Gasdotti Italia spa per attraversamento del metanodotto.

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n.12

Accertare se il bene è oggetto di procedura espropriativa

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

Il terreno al foglio 34 particella 326 risulta gravato da servitù del 16.07.2020 rep. 15900/15 trascritto il 30.07.2021 ai nn. 14143/10893 dal Ministero dello Sviluppo Economico a favore della Società Gasdotti Italia spa contro Fragassi Remo.

QUESITO n.13

Planimetrie e foto dell'immobile

Nell'**All. 8** si riportano le foto degli ambienti delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Mentre nell'**All.1** si possono consultare le planimetrie catastali degli immobili.

QUESITO n.14**Descrizione succinta LOTTO 1****SCHEMA RIASSUNTIVO****ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60/2024**

Promossa da	PURPLE SPV SRL
Nei confronti di	***

G.E.	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO	Recapito	0872.715361
Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	Recapito	0872.715284
C.T.U.	ARCH. Giuseppina Rosalba D'OTTAVIO		

LOTTO n.1	Prezzo base d'asta	€ 92.579,50	Zona
Comune di:	Prov.	Indirizzo	COMPLETAMENTO
LANCIANO	CH	CONTRADA ***	

Diritti:

Piena proprietà		Quota	1/1	Immobile ad uso civile abitazione				
Comproprietari	2	Quota		1/2 CADAUNO				
Nuda proprietà		Quota						
Usufrutto		Quota						
Altro		Quota						
Convenzione matrimoniale			Comunione dei beni	X	Bene comune		Bene personale	
			Separazione dei beni					
Stato civile coniugato								

Immobili:

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

Pertinenze:

Aree scoperte (parcheggio esterno-giardino) BCNC	X
Autorimessa	
Ripostiglio-cantina	X
Servitù	
Altro: Locale tecnico	X

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

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
34	323	8	6,5 VANI	A/2	2	€ 469,98
34	323	7	34 MQ	C/2	3	€ 52,68
34	323	10	21 MQ	C/2	1	€ 22,78

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
34	323	8	6,5 VANI	A/2	2	€ 469,98
34	323	7	34 MQ	C/2	3	€ 52,68
34	323	10	21 MQ	C/2	1	€ 22,78

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

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare
34	323	Ente Urbano					08	60
34	326	Seminat.Arbor.	3	5,42	6,97		15	00

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare
34	497	Ente Urbano					08	60
34	4125	Semin. Arbor.	3	5,42	6,97		15	00

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 157,00											
Superfici delle pertinenze	MQ 14 + MQ 5,5 + CORTE COMUNE											
Anno di costruzione	1960-1986		Anno di ultima ristrutturazione									
Stato di manutenzione	ottimo		buono		sufficiente	X	scarso		pessimo			
Qualità delle finiture	ottimo		buono	X	sufficiente	X	scarso		pessimo			
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico	autonomo				centralizzato	X	
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Il sub 8 è occupato dall'esecutato e da due nipoti. La cantina-taverna al piano S1 è occupata dal figlio dell'esecutato. Il sub 7 e il sub 10 sono nella disponibilità dell'esecutato.						
Legge 47/85 e succ.	Concessione in Sanatoria n.232 del 16.03.1995											
Vendite successive al pignoramento:												
Altri dati	Legittimare la costruzione del sub 10											

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	MQ 860 BCNC - MQ 1500,00 TERRENO AGRICOLO			
Destinazione urbanistica	CORTE COMUNE E TERRENO AGRICOLO			
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>		<i>Leggero pendio</i>	☒ <i>Forte pendio</i>
Colture presenti		<i>Terreno irriguo</i>		<i>Non irriguo</i>
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>	PUBBLICA	<i>Terreno intercluso</i>	
Altro	Il sub 1 (BCNC) costituisce il giardino/camminamenti/area manovra circostante il fabbricato/il viale di accesso al fabbricato. L'appezzamento agricolo di 1500 mq è gravato da servitù metanodotto.			

Elenco delle Iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
Ipoteca giudiziale	10500	1162	26.06.2018

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
ATTO DI COMPRAVENDITA	7186	5984	10.06.1986
COSTITUZIONE SERVITU'	14143	10893	30.07.2021
VERBALE pignoramento immobili	19697	15547	29.10.2024

Descrizione succinta LOTTO 2**SCHEMA RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60/2024	
Promossa da	PURPLE SPV SRL
Nei confronti di	***

G.E.	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO
Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI
C.T.U.	ARCH. Giuseppina Rosalba D'OTTAVIO

Recapito	0872.715361
Recapito	0872.715284

LOTTO n.1	Prezzo base d'asta	€ 106.150,00	
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
LANCIANO	CH	CONTRADA ***	COMPLETAMENTO

Diritti:

Piena proprietà		Quota	1/1	Immobile ad uso civile abitazione
Comproprietari	2	Quota		1/2 CADAUNO
Nuda proprietà		Quota		
Usufrutto		Quota		
Altro		Quota		

Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	X	Bene comune		Bene personale	
	Separazione dei beni					
Stato civile coniugato						

Immobili:

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

Pertinenze:

Aree scoperte (parcheggio esterno-giardino) BCNC	X
Autorimessa	
Ripostiglio-cantina	
Servitù	
Altro:	

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

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
34	323	9	8 VANI	A/2	1	€ 495,80
34	323	2	19 MQ	C/6	4	€ 98,13

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
34	323	9	8 VANI	A/2	1	€ 495,80
34	323	2	19 MQ	C/6	4	€ 98,13

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

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare
34	323	Ente Urbano					08	60

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare
34	323	Ente Urbano					08	60

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 170,00														
Superfici delle pertinenze	MQ 24 + CORTE COMUNE														
Anno di costruzione	1960-1986		Anno di ultima ristrutturazione												
Stato di manutenzione	ottima		buona	X	sufficiente			scarso			pessimo				
Qualità delle finiture	ottima		buona	X	sufficiente			scarso			pessimo				
Impianto elettrico	a norma				non a norma		X	Impianto termico		autonomo			centralizzato		X
Stato dell'immobile	Libero			Locato			Altro	Il sub 9 è occupato dal coniuge dell'esecutato.							
Legge 47/85 e succ.	Concessione in Sanatoria n.232 del 16.03.1995														
Vendite successive al pignoramento:															
Altri dati															

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	MQ 860 BCNC									
Destinazione urbanistica	CORTE COMUNE									
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante			Leggero pendio		X	Forte pendio			
Colture presenti				Terreno irriguo			Non irriguo			
Collegamento viario	Con strada di tipo			PUBBLICA		Terreno intercluso				
Altro	Il terreno costituisce il giardino/camminamenti/area manovra circostante il fabbricato/il viale di accesso al fabbricato (BCNC).									

Elenco delle Iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
Ipoteca giudiziale	10500	1162	26.06.2018

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
ATTO DI COMPRAVENDITA	7186	5984	10.06.1986
VERBALE pignoramento immobili	19697	15547	29.10.2024

Riepilogo per bando d'asta

LOTTO n.1

Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa in fabbricato bifamiliare indipendente, con pertinenze e diritti alla circostante corte comune sub 1, con adiacente area agricola, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da *** e precisamente:

Abitazione ubicata al piano terra collegata a mezzo scala interna alla sottostante cantina-taverna con bagno; pertinenziale cantina-rimessa al piano S1; discosto locale tecnico per centrale termica, aventi accesso dalla pubblica via attraverso area a portico di proprietà e accesso carrabile.

Abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina/tinello-bagno-due camere al piano terra; cantina/taverna con bagno al piano sottostrada collegati internamente con scala e con accesso indipendente dalla corte.

Locale cantina-rimessa al piano sottostrada con accesso indipendente dalla corte comune.

Discosto locale tecnico ad uso centrale termica con accesso dalla corte comune, da legittimare con pratica edilizia.

Appezamento di terreno agricolo incolto, gravato da servitù di attraversamento metanodotto, lievemente scosceso e in posizione panoramica, con accesso dalla corte comune.

Il tutto in uso e possesso dell'esecutato proprietario per 1/2, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, abitato dall'esecutato e da due nipoti, la cantina-taverna abitata dal figlio.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, Particella 323:

sub 8 categoria A/2 classe 2, piano S1-T, consistenza 6,5 vani catastali, superficie catastale mq 184, rendita catastale euro 469,98.

sub 7 categoria C/2 classe 3, piano S1, consistenza 34 mq catastali, superficie catastale mq 42, rendita catastale euro 52,68.

sub 10 categoria C/2 classe 1, piano T, consistenza mq 21, superficie catastale mq 27, rendita euro 22,78.

In Catasto Terreni: terreno agricolo al foglio 34, **particella 326**, qualità Seminativo Arboreo classe 3, superficie are 15,00, Reddito Dominicale euro 6,97, Reddito Agrario euro 5,42.

Confinante con affaccio su corte comune a quattro lati e sub 2.

Prezzo a base d'asta: euro 92.579,50 (novantaduemilacinquecentosettantanove/50 euro)

LOTTO N.2

Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa in fabbricato bifamiliare indipendente, con annesso garage e diritti alla circostante corte comune sub 1, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da *** e precisamente:

Abitazione ubicata al piano primo con accesso dalla gradinata esterna e collegata a mezzo scala interna alla soprastante soffitta; con locale garage al piano terra;

Abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina-studio-due bagni-due camere, dotazione di due balconi, al piano primo con soffitta semi-praticabile al piano sottotetto collegata internamente con scala.

Locale garage al piano terra, adiacente il fabbricato e avente accesso indipendente dalla pubblica via.

Il tutto in possesso dell'esecutato proprietario per 1/2, in buono stato di conservazione, abitato dal coniuge comproprietario dell'esecutato.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, Particella 323:

sub 9 categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 8 vani catastali, superficie catastale mq 136, rendita catastale euro 495,80.

sub 2 categoria C/6 classe 4, piano T, consistenza 19 mq catastali, superficie catastale mq 24, rendita catastale euro 98,13.

Confinante con affaccio su corte comune a quattro lati l'appartamento e confinante con sub 8 e corte comune il garage.

Prezzo a base d'asta: euro 106.150,00 (centoseimilacentocinquanta/00 euro)

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60/2024

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

LOTTO N.1	Prezzo base d'asta	92.579,50
------------------	---------------------------	------------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
LANCIANO	CH	CONTRADA ***	SEMI-CENTRO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	quota	1/2
Tipologia di immobile:	abitazione in fabbricato indipendente per civile abitazione e annesse pertinenze, con diritti alla corte comune e terreno agricolo	superficie comm.	MQ 157,00 + pertinenze + corte e terreno
Stato conservativo:	SUFFICIENTI CONDIZIONI		
Descrizione sintetica:	Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa con annesse pertinenze, in fabbricato indipendente bifamiliare, con diritti alla corte comune sub 1, del valore di euro 92.579,50 pari a 1/2 di euro 185.159,00 e di mq.176,50 convenzionali; distinti in mq.157 l'appartamento sub 8; mq.14 la cantina-rimessa sub 7; mq.5,50 il vano tecnico sub 10; terreno agricolo di mq 1500. <u>In Catasto Fabbricati</u> al foglio 34, particella 323: sub 8 categoria A/2 classe 2, piano S1-T, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 184, Rendita catastale euro 469,98. sub 7 categoria C/2 classe 3, piano S1, consistenza mq 34, superficie catastale mq 42, Rendita catastale euro 52,68. Sub 10 categoria C/2 classe 1, piano T, consistenza mq.21, superficie catastale mq 27, Rendita catastale euro 22,78. <u>In Catasto Terreni</u> terreno agricolo al foglio 34, particella 326 qualità Seminativo Arboreo classe 3, superficie are 15,00, Reddito Dominicale euro 6,97, Reddito Agrario euro 5,42. In C.da ***, Lanciano (CH); confinante con affaccio su corte comune a quattro lati e sub 2.		

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60/2024**

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

LOTTO N.2	Prezzo base d'asta	106.150,00
------------------	---------------------------	-------------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
LANCIANO	CH	CONTRADA ***	SEMI-CENTRO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	quota	1/2
Tipologia di immobile:	abitazione in fabbricato indipendente per civile abitazione con garage e diritti alla corte comune	superficie comm.	MQ 170,00 + garage + corte comune
Stato conservativo:	SUFFICIENTI CONDIZIONI		
Descrizione sintetica:	Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa con annesso garage, in fabbricato indipendente bifamiliare, con diritti alla corte comune sub 1, del valore di euro 106.150 pari a 1/2 di euro 212.300,00 e di mq.194 convenzionali; distinti in mq.170 l'appartamento sub 9; mq.24 il garage sub 2. <u>In Catasto Fabbricati</u> al foglio 34, particella 323: sub 9 categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 136, Rendita catastale euro 495,80. sub 2 categoria C/6 classe 4, piano T, consistenza mq 19, superficie catastale mq 24, Rendita catastale euro 98,13. In C.da ***, Lanciano (CH); confinante con affaccio su corte comune a quattro lati l'appartamento e confinante con sub 8 e corte comune il garage.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo per pubblicità

LOTTO N. 1

Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa in fabbricato bifamiliare indipendente, con pertinenze e diritti alla circostante corte comune sub 1, con adiacente area agricola, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da *** e precisamente:

Abitazione ubicata al piano terra collegata a mezzo scala interna alla sottostante cantina-taverna con bagno; pertinenziale cantina-rimessa al piano S1; discosto locale tecnico per centrale termica, aventi accesso dalla pubblica via attraverso area a portico di proprietà e accesso carrabile.

Abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina/tinello-bagno-due camere al piano terra; cantina/taverna con bagno al piano sottostrada collegati internamente con scala e con accesso indipendente dalla corte.

Locale cantina-rimessa al piano sottostrada con accesso indipendente dalla corte comune.

Discosto locale tecnico ad uso centrale termica con accesso dalla corte comune, da legittimare con pratica edilizia.

Appezamento di terreno agricolo incolto, gravato da servitù di attraversamento metanodotto, lievemente scosceso e in posizione panoramica, con accesso dalla corte comune.

Il tutto in uso e possesso dell'esecutato proprietario per 1/2, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, abitato dall'esecutato e da due nipoti, la cantina-taverna abitata dal figlio.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, Particella 323:

sub 8 categoria A/2 classe 2, piano S1-T, consistenza 6,5 vani catastali, superficie catastale mq 184, rendita catastale euro 469,98.

sub 7 categoria C/2 classe 3, piano S1, consistenza 34 mq catastali, superficie catastale mq 42, rendita catastale euro 52,68.

sub 10 categoria C/2 classe 1, piano T, consistenza mq 21, superficie catastale mq 27, rendita euro 22,78.

In Catasto Terreni: terreno agricolo al foglio 34, **particella 326**, qualità Seminativo Arboreo classe 3, superficie are 15,00, Reddito Dominicale euro 6,97, Reddito Agrario euro 5,42.

Confinante con affaccio su corte comune a quattro lati e sub 2.

Prezzo a base d'asta: euro 92.579,50 (novantaduemilacinquecentosettantanove/50 euro)

LOTTO N.2

Piena proprietà della quota pari a 1/2 di unità abitativa in fabbricato bifamiliare indipendente, con annesso garage e diritti alla circostante corte comune sub 1, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da *** e precisamente:

Abitazione ubicata al piano primo con accesso dalla gradinata esterna e collegata a mezzo scala interna alla soprastante soffitta; con locale garage al piano terra;

Abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina-studio-due bagni-due camere, dotazione di due balconi, al piano primo con soffitta semi-praticabile al piano sottotetto collegata internamente con scala.

Locale garage al piano terra, adiacente il fabbricato e avente accesso indipendente dalla pubblica via.

Il tutto in possesso dell'esecutato proprietario per 1/2, in buono stato di conservazione, abitato dal coniuge comproprietario dell'esecutato.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, Particella 323:

sub 9 categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 8 vani catastali, superficie catastale mq 136, rendita catastale euro 495,80.

sub 2 categoria C/6 classe 4, piano T, consistenza 19 mq catastali, superficie catastale mq 24, rendita catastale euro 98,13.

Confinante con affaccio su corte comune a quattro lati l'appartamento e confinante con sub 8 e corte comune il garage.

Prezzo a base d'asta: euro 106.150,00 (centoseimilacentocinquanta/00 euro)

Dati proprietario ai fini della trascrizione:

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI			PROPRIETA'	QUOTA
N. 1	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LANCIANO			*** c.f. *** nato a *** (CH) il *** residente in *** (CH) C.da ***	1/2
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	34	323	Sub 8		
	34	323	Sub 7		
	34	323	Sub 10		
	34	326	Catasto Terreni		

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI			PROPRIETA'	QUOTA
N. 2	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LANCIANO			*** c.f. *** nato a *** (CH) il *** residente in *** (CH) C.da ***	1/2
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	34	323	Sub 9		
	34	323	Sub 2		



BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE



LOTTO N.1

Piena proprietà per l'intero di unità abitativa in fabbricato bifamiliare indipendente, con pertinenze e diritti alla circostante corte comune sub 1, con adiacente area agricola, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da *** e precisamente:

Abitazione ubicata al piano terra collegata a mezzo scala interna alla sottostante cantina-taverna con bagno; pertinenziale cantina-rimessa al piano S1; discosto locale tecnico per centrale termica, aventi accesso dalla pubblica via attraverso area a portico di proprietà e accesso carrabile.

Abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina/tinello-bagno-due camere al piano terra; cantina/taverna con bagno al piano sottostrada collegati internamente con scala e con accesso indipendente dalla corte.

Locale cantina-rimessa al piano sottostrada con accesso indipendente dalla corte comune.

Discosto locale tecnico ad uso centrale termica con accesso dalla corte comune, da legittimare con pratica edilizia.

Appezzamento di terreno agricolo incolto, gravato da servitù di attraversamento metanodotto, lievemente scosceso e in posizione panoramica, con accesso dalla corte comune.

Il tutto in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, abitato dall'esecutato e da due nipoti, la cantina-taverna abitata dal figlio.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, Particella 323:

sub 8 categoria A/2 classe 2, piano S1-T, consistenza 6,5 vani catastali, superficie catastale mq 184, rendita catastale euro 469,98.

sub 7 categoria C/2 classe 3, piano S1, consistenza 34 mq catastali, superficie catastale mq 42, rendita catastale euro 52,68.

sub 10 categoria C/2 classe 1, piano T, consistenza mq 21, superficie catastale mq 27, rendita euro 22,78.

In Catasto Terreni: terreno agricolo al foglio 34, **particella 326**, qualità Seminativo Arboreo classe 3, superficie are 15,00, Reddito Dominicale euro 6,97, Reddito Agrario euro 5,42.

Confinante con affaccio su corte comune a quattro lati e sub 2.

Prezzo a base d'asta: euro 185.159,00 (centottantacinquemilacentocinquantanove/00 euro)



LOTTO N.2

Piena proprietà per l'intero di unità abitativa in fabbricato bifamiliare indipendente, con annesso garage e diritti alla circostante corte comune sub 1, sito nel Comune di Lanciano (CH), C.da *** e precisamente:

Abitazione ubicata al piano primo con accesso dalla gradinata esterna e collegata a mezzo scala interna alla soprastante soffitta; con locale garage al piano terra;

Abitazione composta da ingresso-soggiorno-cucina-studio-due bagni-due camere, dotazione di due balconi, al piano primo con soffitta semi-praticabile al piano sottotetto collegata internamente con scala.

Locale garage al piano terra, adiacente il fabbricato e avente accesso indipendente dalla pubblica via.

Il tutto in buono stato di conservazione, abitato dal coniuge dell'esecutato.

In Catasto Fabbricati al foglio 34, Particella 323:

sub 9 categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 8 vani catastali, superficie catastale mq 136, rendita catastale euro 495,80.

sub 2 categoria C/6 classe 4, piano T, consistenza 19 mq catastali, superficie catastale mq 24, rendita catastale euro 98,13.

Confinante con affaccio su corte comune a quattro lati l'appartamento e confinante con sub 8 e corte comune il garage.

Prezzo a base d'asta: euro 212.300,00 (duecentododicimilatrecento/00 euro)

Allegati:

Allegato A - Decreto fissazione di udienza (incarico)
Allegato A1- Accettazione incarico-giuramento
Allegato A2 - Richiesta Proroga al Giudice

Allegato B – Certificati stato civile
Allegato C – Estratto di matrimonio
Allegato C1- Certificati di Residenza
Allegato D - Verbale di sopralluogo IVG

Allegato 1 – Stralcio di Mappa, Visure storiche e Planimetrie
Allegato 2 – Titolo di proprietà
Allegati 3 e 4 - Autorizzazioni Edilizie Comune di Lanciano
Allegato 5 - Computo oneri concessori per legittimazione sub 10
Allegato 6 - Estratti SIT
Allegato 7 - Visure CC.RR.II. sub 2, sub 8, sub 9 e terreno
Allegato 8 - Documentazione fotografica

Allegato 9 - Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008
Allegato 10 - Foglio riassuntivo degli identificativi catastali del bene periziato, in formato .rtf

Contestualmente al deposito della presente relazione in modalità telematica PCT, composta da n.32 pagine e da n.17 allegati e/o sottoallegati, il CTU invia copia della perizia al creditore procedente (per il tramite del suo avvocati) a mezzo PEC al debitore a mezzo PEC per il tramite del suo avvocato.

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

Il CTU

Arch. Giuseppina Rosalba D'Ottavio