

**Silvano D'Alonzo**  
**architetto**

Via Tomassuoli n.15/5 – 66040 Perano (CH)

Tel. e fax 0872.898082 – Cell. 335.6307895

e-mail: [dalonzosilvano@mail.com](mailto:dalonzosilvano@mail.com) - [silvano.dalonzo@archiworldpec.it](mailto:silvano.dalonzo@archiworldpec.it)

Allegato 16

**Tribunale Civile e Penale di Lanciano**

**Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare:	<b>N° 25/2024 R.G. Es.</b>
Nei confronti di:	[REDACTED]
Promossa da:	[REDACTED]
Creditori intervenuti:	
Creditori iscritti:	

G.E.:	<b>DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO</b>
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.)	<b>ARCH. SILVANO D'ALONZO</b>

**- RELAZIONE PERITALE -**

**stima beni immobili**



Sommario

1. Premessa .....	5
<b>LOTTO N. 1</b> .....	14
<i>Quesito n. 1:</i> .....	14
2.1 Identificazione bene .....	14
<i>Quesito n. 2:</i> .....	14
3.1 Descrizione .....	14
4.1 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 37).....	15
<i>Quesito n. 3:</i> .....	16
5.1 Anno di costruzione .....	16
<i>Quesito n. 4:</i> .....	17
6.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili .....	17
<i>Quesito n. 5:</i> .....	18
7.1 Certificato di destinazione urbanistica.....	18
<i>Quesito n. 6:</i> .....	18
8.1 Dati identificativi catastali .....	18
9.1 Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento .....	19
<i>Quesito n. 8:</i> .....	19
10.1 Titoli di proprietà .....	19
11.1 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	20
12.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.....	20
13.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. ....	22
<i>Quesito n. 9:</i> .....	23
14.1 Valutazione degli immobili.....	23
<i>Quesito n. 10:</i> .....	24
15.1 Formazione di lotti .....	24
<i>Quesito n. 11:</i> .....	24
16.1 Possesso del bene e vincoli .....	24
<i>Quesito n. 12:</i> .....	25
17.1 Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa .....	25
<i>Quesito n. 13:</i> .....	25
18.1 Planimetrie e foto dell'immobile .....	25
<i>Quesito n. 14:</i> .....	26
19.1 Descrizione succinta lotto .....	26
<b>LOTTO N. 2</b> .....	29
<i>Quesito n. 1:</i> .....	29
2.2 Identificazione bene .....	29
<i>Quesito n. 2:</i> .....	29
3.2 Descrizione .....	29
4.2 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 38 a foto 42).....	30
<i>Quesito n. 3:</i> .....	31
5.2 Anno di costruzione .....	31
<i>Quesito n. 4:</i> .....	32
6.2 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili .....	32

Quesito n. 5: .....	32
7.2 Certificato di destinazione urbanistica.....	32
Quesito n. 6: .....	32
8.2 Dati identificativi catastali .....	32
9.2 Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento .....	33
Quesito n. 8: .....	33
10.2 Titoli di proprietà .....	33
11.2 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	34
12.2 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.....	35
13.2 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. ....	36
Quesito n. 9: .....	37
14.2 Valutazione degli immobili.....	37
Quesito n. 10: .....	38
15.2 Formazione di lotti.....	38
Quesito n. 11: .....	38
16.2 Possesso del bene e vincoli .....	38
Quesito n. 12: .....	39
17.2 Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa .....	39
Quesito n. 13: .....	39
18.2 Planimetrie e foto dell'immobile .....	39
Quesito n. 14: .....	40
19.2 Descrizione succinta lotto .....	40
20. Riepilogo per bando d'asta.....	43
21. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	45
22. Riepilogo per pubblicità.....	46
23. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:.....	47
24. Allegati: .....	47



## 1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 19/05/2025 depositato presso il Tribunale di Lanciano il 28/05/2025 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare il 04/06/2025 al n. 10463 R.G. e n. 8233 R.P., poi rettificata per il soggetto a favore con nota di trascrizione del 24/06/2025 al n. 11770 R.G. e n. 9274 R.P., la [REDACTED], quale mandataria di [REDACTED]

[REDACTED] ha sottoposto a esecuzione forzata i beni immobili in testa al [REDACTED] con sede in Lanciano (C.F. e Partita IVA [REDACTED]) e, precisamente:

**locale ad uso negozio in Lanciano (CH), Corso Trento e Trieste n. 35, al primo piano, della superficie catastale di circa metri quadrati seicentosedici (mq. 616); confini: Corso Trento e Trieste, Via Placo e Via Salita delle Poste, salvo altri; nel Catasto fabbricati al foglio 25, p.lla 1258, subalterno 31 (ex. 1258, sub 21, sub 26m sub 27, sub 28), Corso Trento e Trieste, piano 1, cat. D/8, rendita Euro 5.998,00.**

La S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto **arch. Silvano D'Alonzo**, in sostituzione del [REDACTED], con provvedimento del 09/08/2025, conferendogli l'incarico con le modalità telematiche 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 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 ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenda 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.

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti come da convocazione del

Custode Dott. Antonello Ferroni, il giorno 08/10/2025 alle ore 9,00 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Corso Trento e Trieste n. 35, con il rilievo dello stato dei luoghi.

### RISPOSTE AI QUESITI

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 contiene le indicazioni catastali attuali e storiche dell'immobile;
3. Non ha depositato in atti il certificato di stato civile poiché trattasi di una società.

### Formazione lotti:

Si precisa che il pignoramento riguarda l'originaria unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano, **foglio 25, particella 1258, subalterno 31**, successivamente frazionata in due distinte unità immobiliari ora identificate come **subalterno 32 e subalterno 33 della medesima particella**. Il subalterno 32 è adibito a uffici, mentre il subalterno 33 è destinato a studio medico.

Il subalterno 32 presenta una porzione già abitabile e utilizzata come ufficio e una porzione con lavori ancora in corso di completamento, come meglio precisato in seguito.

Si precisa, inoltre, che il canone di locazione relativo all'unità immobiliare identificata al Foglio 25, Particella 1258, Subalterno 32 è stato assegnato al creditore procedente " [REDACTED] " (C.F. [REDACTED]), con provvedimento del Giudice del 08/11/2024, nell'ambito della Procedura n. 286/2024 R.G., a titolo di soddisfacimento del credito per oneri condominiali insoluti da parte della società esecutata, fino all'integrale estinzione del debito (**Allegato A**).

Da informazioni assunte presso l'Amministratore dello stabile, [REDACTED], il debito è riferito a lavori straordinari deliberati ed eseguiti nel condominio. Oltre a tale importo, risultano ulteriori esposizioni debitorie della società eseguita nei confronti del condominio per quote condominiali non corrisposte e relative all'ultimo esercizio di gestione, come meglio illustrato in seguito.

Al fine di agevolare la vendita del compendio pignorato, evitando un ulteriore frazionamento del locale commerciale — che comporterebbe maggiori tempistiche e ulteriori oneri amministrativi per la separazione della parte ultimata da quella ancora in corso di realizzazione — si ritiene opportuno suddividerlo in n. 2 lotti, come segue:

- **Lotto n. 1:** locali adibiti a uffici siti al piano primo, in Lanciano, Corso Trento e Trieste n. 35, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano, foglio 25, particella 1258, subalterno 32;
- **Lotto n. 2:** studio medico sito al piano primo, in Lanciano, Corso Trento e Trieste n. 35, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano, foglio 25, particella 1258, subalterno 33.

**Quesito n. 1:****2.1 Identificazione bene**

Proprietà: piena proprietà per 1/1;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 25, particella 1258, Sub 32**, Categoria D/8<sup>a</sup>), Rendita € 5.302,00 (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 25; **Allegato 2** – Planimetria catastale; **Allegato 3** – Visura catastale);

Confinanti: con distacco rispetto al Corso Trento e Trieste, con distacco rispetto a Via Salita della Posta, con distacco rispetto a Via Oplaco Obsidius, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 25, p.lla 1258, sub 29, salvo altri;

**Quesito n. 2:****3.1 Descrizione**

Locali adibiti a uffici al piano primo raggiungibili da gradinate comuni e vani ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, costituita da una porzione già abitabile e utilizzata come ufficio e una porzione con lavori ancora in corso di completamento, come di seguito indicato:

- Porzione adibita a ufficio: composto un ampio ingresso-attesa, da cinque stanze adibite a ufficio, una reception, una sala riunione, un magazzino, un wc con anti-wc e dei bagni comuni accessibili dalla galleria scala;
- Porzione con lavori in corso di completamento, suddiviso in più stanze.

(**Allegato 4** – rilievo dello stato di fatto).

Consistenza: superficie lorda circa **mq 294,00** (porzione adibita a ufficio); + circa **mq 48,00** (gradinata e ascensore) + circa **mq 22,00** (wc) + circa **mq 192,00** (porzione con lavori in corso di completamento);

Pertinenze: -----

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Locali adibiti a ufficio già abitabili	294,00	1,00	294,00
WC	22,00	1,00	22,00
Gradinata e ascensore	48,00	0,50	24,00
<b>TOTALE SUPERFICIE UFFICI</b>			<b>340,00</b>
Uffici in corso di costruzione	192,00	1,00	192,00
<b>TOTALE SUPERFICIE UFFICI IN COSTRUZIONE</b>			<b>192,00</b>

Note: **Per gli uffici in costruzione occorre richiedere nuovo permesso autorizzativo per il loro completamento.**

Altezza utile interna: m 3,45.

Superficie Convenzionale complessiva: **mq 340,00 circa** (uffici già abitabili); **mq 192,00 circa** (uffici in corso di costruzione).

**4.1 Caratteristiche costruttive** (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 37).

Strutture: cemento armato (pilastri e travi);

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto a falde inclinate;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: intonacate e pittate, vetro strutturale;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e lamparquet;

Pareti interne: intonacate al civile e pitturate;

Infissi esterni: legno e vetro strutturale;

Infissi interni: legno;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: climatizzazione;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: -----;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: la parte dell'ufficio abitabile presenta uno stato di conservazione e manutenzione ottimo.

Imposta: La vendita degli immobili oggetto di pignoramento sono soggetta ad I.V.A.

### **Quesito n. 3:**

#### **5.1 Anno di costruzione**

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive Sangro-Aventino di Santa Maria Imbaro, si è accertato che l'unità oggetto di pignoramento fa parte del complesso immobiliare denominato "██████████" interessato da diversi provvedimenti autorizzativi a partire dal 2005. In particolare, per il complesso risultano rilasciati: il Provvedimento Conclusivo n. 92/19 dell'11/05/2005, la D.I.A. n. 2 del 04/01/2005, la D.I.A. n. 82 del 07/09/2005 e la D.I.A. n. 262/19 del 13/12/2006, cui ha fatto seguito il permesso di agibilità n. 75 del 17/10/2005. Tali titoli autorizzativi riguardavano l'intero complesso immobiliare, comprendendo quindi anche l'unità pignorata, identificata al foglio 25, particella 1258, subalterno 31.

Successivamente, il subalterno 31 è stato interessato da un intervento di frazionamento e cambio di destinazione d'uso, autorizzato con **Provvedimento**

**Conclusivo n. 31 del 10/02/2014**, rilasciato alla società ██████████

██████████ con sede a Lanciano (CH), Corso Trento e Trieste n. 39, P. IVA 02095980690

**(Allegato 5)**. Tale intervento ha comportato il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due distinte unità:

- **sub 32**, destinato a locale commerciale;

- **sub 33**, destinato a studio medico.

L'unità sub 32 è stata poi oggetto di un ulteriore intervento di redistribuzione interna e contestuale cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a uffici, assentito tramite **SCIA** presentata al SUAP di Santa Maria Imbaro in data **04/09/2019**, **Pratica n. 144480, Prot. n. 13055 (Allegato 6)**.

Presso il SUAP risulta inoltre depositata la comunicazione di fine lavori (**Allegato 7**), corredata da elaborato grafico (**Allegato 8**) rappresentante lo stato realizzato. Tale elaborato conferma sostanzialmente le tramezzature rilevate durante il sopralluogo, salvo piccole differenze trascurabili. Tuttavia, come evidenziato nel rilievo dello stato di fatto (**Allegato 4**), alcune parti risultano non completate nelle finiture e nell'impianto elettrico. Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto richiedere un nuovo titolo abilitativo per il completamento di tali opere.

**Il costo stimato per la richiesta dei nuovi titoli edilizi per il completamento dei lavori è pari a circa € 3.000,00, comprensivo di spese per diritti di segreteria, spese tecniche e oneri. Tale somma sarà sottratta dal valore di stima del lotto n. 1.**

**Quesito n. 4:**

**6.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili**

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità rispetto ai provvedimenti presentati e rilasciati, ad eccezione di lievi differenze di carattere trascurabile, già evidenziate al punto precedente. Tali difformità potranno comunque essere rappresentate con precisione negli elaborati grafici da allegare alla richiesta di permesso per le opere di finitura ancora da completare in parte del sub 32.

**Quesito n. 5:**

**7.1 Certificato di destinazione urbanistica**

Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica, in quanto l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato censito al Catasto Fabbricati.

**Quesito n. 6:**

**8.1 Dati identificativi catastali**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e costituente il lotto n. 1, è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), Foglio di mappa 25, particella 1258, Subalterno 32, intestato a:



, con sede in Lanciano (CH), codice fiscale  
, proprietà per 1/1;

La planimetria depositata presso gli atti catastali non risulta perfettamente conforme allo stato di fatto. Tuttavia, poiché sarà necessario richiedere un nuovo titolo autorizzativo per il completamento delle opere relative alla porzione dell'unità immobiliare rimasta incompiuta rispetto alla SCIA presentata in data 04/09/2019 (Pratica n. 144480, Prot. n. 13055), l'aggiornamento catastale potrà essere effettuato soltanto al termine dei lavori.

L'eventuale aggiudicatario, una volta ottenuto e/o presentato nuovo titolo abilitativo (SCIA e/o CILA) per il completamento delle opere, dovrà provvedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica **Docfa**.

Il costo stimato per tale aggiornamento è pari a circa **€ 2.000,00**, comprensivo di spese catastali, spese tecniche e oneri. Tale somma sarà sottratta dal valore di stima del lotto n. 1.

**Quesito n.7:**

**9.1 Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio, è stato accertato che, all'atto di notifica del pignoramento, la parte esecutata risultava intestataria dell'immobile per l'intera proprietà per 1/1.

**Quesito n. 8:**

**10.1 Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà. Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare.

**1) TITOLARE:** [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 dal 15/09/2011.

Pubb. Uff.: <b>Notaio</b> [REDACTED]	Data: 15/09/2011	Repertorio n° 3554
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	AI N° - Vol.
Tras. Cons. RR. Il. di Chieti	Data: 14/10/2011	N. 12476 R.P. – N. 17659 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 1, bene costituente il lotto n. 2 e altri immobili non oggetto di pignoramento.

**2) TITOLARE:** [REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/1 dal 09/11/2004 al 15/09/2011.

Pubb. Uff.: <b>Notaio</b> [REDACTED]	Data: 09/11/2004	Repertorio n° 192721
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	AI N° - Vol.
Tras. Cons. RR. Il. di Chieti	Data: 20/11/2004	N. 15415 R.P. – N. 20847 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 1, da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 1, bene costituente il lotto n. 2 e altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

**3) TITOLARE:** [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 dal 19/10/2004 al 09/11/2004.

Pubb. Off.: <b>Notaio</b> [REDACTED]	Data: 19/10/2004	Repertorio n° 279369
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. Il. di Chieti	Data: 22/10/2004	N. 13801 R.P. – N. 18575 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 1, da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 1, bene costituente il lotto n. 2 e altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

### **11.1 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto n. 1. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita del bene successivo al pignoramento (**Allegato 9**).

### **12.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.**

**1) - IPOTECA Volontaria:** iscritta in data 16/11/2011 al N. 19750 R.G. e N. 3091 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Atto Pubb. Ufficiale: Notaio [REDACTED], in data 11/11/2011, Rep. 3698;

- A favore di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH) (C.F. [REDACTED]);
- L'iscrizione risulta a carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. [REDACTED]);
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 1 e immobile costituente il lotto n. 2.

**2) - IPOTECA Giudiziale:** iscritta in data 01/08/2023 al N. 14158 R.G. e N. 1200 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto ingiuntivo;
- Atto Pubb. Ufficiale: Tribunale di Lanciano, in data 28/10/2019, Rep. 437;
- A favore di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH) (C.F. 81006440697);
- L'iscrizione risulta a carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. [REDACTED]);
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 1, bene costituente il lotto n. 2 e altro bene non oggetto di pignoramento;

#### **TRASCRIZIONI:**

**1) - PIGNORAMENTO immobiliare:** trascritto in data 04/06/2025 al N. 10463 R.G. e N. 8233 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
- Atto Pubb. Ufficiale: [REDACTED] (CH) in data 22/05/2025, Rep. N. 412;
- A favore di: [REDACTED], con sede a Roma (RM) (C.F. [REDACTED]);
- A carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. 02095980690);

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 1 e immobile costituente il lotto n. 2;

**2) - PIGNORAMENTO immobiliare:** trascritto in data 24/06/2025 al N. 11770 R.G. e N. 9274 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

- Atto Pubb. Ufficiale: [REDACTED] (CH) in data 22/05/2025, Rep. N. 412;

- A favore di: [REDACTED], con sede a Modena (MO) (C.F. [REDACTED]);

- A carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. [REDACTED]);

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 1 e immobile costituente il lotto n. 2;

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

Le formalità gravanti sull'immobile sono quelli indicati al precedente punto 12.1.

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "[REDACTED]", c.f.: [REDACTED].

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio, Ing.

Simone D'Antonio, risulta che il pignorato ha ancora una situazione debitoria nei

confronti del condominio pari a € 10.248,28, come risulta dalla documentazione

inviata dall'amministratore del condominio **(Allegato 10)**.

Detta somma sarà detratta per una quota del 75% dal valore di stima dell'immobile costituente il lotto n. 1, mentre il restante 25% sarà detratto dal valore di stima del lotto n. 2.

**Quesito n. 9:**

**14.1 Valutazione degli immobili**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa all'unità immobiliare. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

**Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, delle piccole difformità urbanistiche accertate, si ottiene il seguente valore:**

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Locali adibiti a ufficio abitabili	340,00	€ 2.000,00	€ 680.000,00	1/1	€ 680.000,00
Uffici in corso di costruzione	192,00	€ 1.700,00	€ 326.400,00	1/1	€ 326.400,00
<b>TOTALE LOTTO N. 1</b>					<b>€ 1.006.400,00</b>

N.B.: A tale valore devono essere sottratte le seguenti somme:

- circa **€ 3.000,00** per la pratica edilizia,
- circa **€ 7.686,21** per saldo ratei condominiali (in quota 75%),
- circa **€ 2.000,00** per i costi necessari alla variazione catastale.

Si ha pertanto: € 1.006.400,00 - € 3.000,00 - € 7.686,21 - € 2.000,00 = € 993.713,79.

**Che si arrotonda al valore di € 993.713,00**

(diconsi euro novecentonovantatremilasettecentotredici/00).

**Quesito n. 10:**

**15.1 Formazione di lotti**

Come indicato in premessa, i beni pignorati consistono in:

- un ufficio in parte già abitabile e in parte in corso di costruzione;
- uno studio medico.

Al fine di facilitare la vendita degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti.

**Quesito n. 11:**

**16.1 Possesso del bene e vincoli**

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Vasto è emerso che una porzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento — pari a circa 80,00 mq e identificata al fg. 25, p.lla 1258, sub 32 — risulta concessa in locazione al [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), con sede in Lanciano (CH), rappresentato legalmente dal Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Il contratto è stato stipulato in data 15/04/2024 e registrato a Vasto il 07/05/2024 al numero 822, Serie 3T. Esso ha decorrenza dal 01/04/2024 e scadenza al 31/03/2030, con previsione di rinnovo tacito **(Allegato 11)**.

Il canone annuo pattuito è pari a € 14.400,00, da versare in rate mensili anticipate.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che il conduttore occupa ulteriori locali, pari a circa 90,00 mq, privi di un regolare titolo contrattuale, adibiti a sala riunioni e servizio igienico. A giudizio dello scrivente, per tale maggiore superficie occupata il canone di locazione dovrebbe essere incrementato di ulteriori € 700,00 mensili. Si ritiene comunque congruo il canone stabilito nel contratto regolarmente registrato.

ASTE GIUDIZIARIE

Come precisato in premessa, il canone di locazione relativo all'unità immobiliare identificata al Foglio 25, Particella 1258, Subalterno 32 è stato assegnato al creditore procedente " [REDACTED] " (C.F. [REDACTED]), con provvedimento del Giudice del 08/11/2024, nell'ambito della Procedura n. 286/2024 R.G., a titolo di soddisfacimento del credito per oneri condominiali insoluti da parte della società esecutata, fino all'integrale estinzione del debito.

Dalle verifiche effettuate risulta, infine, che il terreno su cui insiste il fabbricato — del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata — non è soggetto ad alcun vincolo.

**Quesito n. 12:**

**17.1 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:**

**18.1 Planimetrie e foto dell'immobile**

Nell'allegato 4 è riportato il grafico del rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare, mentre nell'allegato B sono incluse le fotografie dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

19.1 Descrizione succinta lotto

SCHEMA RIASSUNTIVO

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 25/2025</b>
--

<b>Promossa da</b>	
<b>Nei confronti di</b>	

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO</b>		
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DOTT. ANTONELLO FERRONI</b>	Recapito	<b>0872.715361</b>
<b>C.T.U.</b>	<b>ARCH. SILVANO D'ALONZO</b>	Recapito	<b>0872.898082</b>

<b>LOTTO N. 1</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 993.713,00</b>	
<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
<b>LANCIANO</b>	<b>CH</b>	<b>CORSO TRENTO E TRIESTE N. 35</b>	<b>CENTRO</b>

**Diritti:**

Piena proprietà	Quota	1/1	<b>UFFICIO</b>		
Comproprietari	Quota				
Nuda proprietà	Quota				
Usufrutto	Quota				
Altro	Quota				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Separazione dei beni	Bene personale	
	Separazione dei beni				
Stato civile libero					

**Immobili:**

Ristorante	
Villa isolata	
<b>Ufficio</b>	<b>X</b>
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Opificio	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

**Pertinenze:**

Aree scoperte (parcheggio esterno)	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali: per i fabbricati**

**Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
25	1258	31		D/8		€ 5.998,00

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
25	1258	32		D/8		€ 5.302,00

**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

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 340,00 (UFFICIO ABITABILE); MQ 192,00 (UFFICIO CON LAVORI IN CORSO DI COMPLETAMENTO).</b>						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione				Anno di ultima ristrutturazione	<b>2021</b>		
Stato di manutenzione	Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>	buono	sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>	buono	sufficiente	Scarso	pessimo	
Impianto elettrico	a norma	<input checked="" type="checkbox"/>	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	autonomo	centralizzato <input checked="" type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	Libero		Locato	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro		
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

**Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:**

Superficie							
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio		Forte pendio		
Colture presenti				Terreno irriguo		Non irriguo	
Collegamento viario	Con strada di tipo			Terreno intercluso			
Altro							

**Elenco delle Iscrizioni:**

Nota	R.G.	R.P.	Data
<b>IPOTECA Volontaria</b>	19750	3091	16/11/2011
<b>IPOTECA Giudiziaria</b>	14158	1200	01/08/2023

**Elenco delle Trascrizioni:**

Nota	R.G.	R.P.	Data
<b>PIGNORAMENTO immobiliare</b>	N. 10463	N. 8233	04/06/2025
<b>PIGNORAMENTO immobiliare</b>	N. 11770	N. 9274	24/06/2025

**Quesito n. 1:****2.2 Identificazione bene**

Proprietà: piena proprietà per 1/1;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 25, particella**

**1258, Sub 33**, Categoria A/10<sup>a</sup>), Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 64 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>, Rendita € 836,66 (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 25; **Allegato 12** – Planimetria catastale; **Allegato 13** – Visura catastale);

Confinanti: con distacco rispetto a Via Duca degli Abruzzi, con altra proprietà dell'esecutato identificata al foglio di mappa 25, p.lla 1258, sub 32 a più lati, salvo altri;

**Quesito n. 2:****3.2 Descrizione**

Locale adibito a studio medico al piano primo raggiungibile da gradinata comune e vano ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, composto un ingresso, una sala di attesa, un disimpegno, un bagno, un anti bagno e una stanza adibita a ambulatorio medico, (**Allegato 14** – rilievo dello stato di fatto).

Si evidenzia che all'interno dello studio sono presenti dei climatizzatori a pompa di calore a parete, non di proprietà dell'esecutato che saranno rimossi.

Consistenza: Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 64 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>, superficie lorda circa **mq 64,00** (porzione adibita a ufficio); + circa **mq 48,00** (gradinata e ascensore);

Pertinenze: -----

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Locali adibiti a studio medico	64,00	1,00	64,00
Gradinata e ascensore	48,00	0,50	24,00
<b>TOTALE SUPERFICIE STUDIO MEDICO</b>			<b>88,00</b>

Note: **Si evidenzia che all'interno dello studio sono presenti dei climatizzatori a pompa di calore a parete, non di proprietà dell'esecutato che saranno rimossi.**

Altezza utile interna: m 3,45.

Superficie Convenzionale complessiva: **mq 88,00 circa.**

**4.2 Caratteristiche costruttive** (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 38 a foto 42).

Strutture: cemento armato (pilastri e travi);

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto a falde inclinate;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: intonacate e pittate;

Pavimentazione interna: gres porcellanato e lamparquet;

Pareti interne: intonacate al civile e pitturate;

Infissi esterni: legno;

Infissi interni: legno;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: climatizzazione;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: -----;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione e manutenzione ottimo.

Imposta: La vendita degli immobili oggetto di pignoramento sono soggetta ad I.V.A.

**Quesito n. 3:**

**5.2 Anno di costruzione**

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive Sangro-Aventino di Santa Maria Imbaro, si è accertato che l'unità oggetto di pignoramento fa parte del complesso immobiliare denominato " [REDACTED] " interessato da diversi provvedimenti autorizzativi a partire dal 2005. In particolare, per il complesso risultano rilasciati: il Provvedimento Conclusivo n. 92/19 dell'11/05/2005, la D.I.A. n. 2 del 04/01/2005, la D.I.A. n. 82 del 07/09/2005 e la D.I.A. n. 262/19 del 13/12/2006, cui ha fatto seguito il permesso di agibilità n. 75 del 17/10/2005. Tali titoli autorizzativi riguardavano l'intero complesso immobiliare, comprendendo quindi anche l'unità pignorata, identificata al foglio 25, particella 1258, subalterno 31.

Successivamente, il subalterno 31 è stato interessato da un intervento di frazionamento e cambio di destinazione d'uso, autorizzato con **Provvedimento**

**Conclusivo n. 31 del 10/02/2014**, rilasciato alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Lanciano (CH), Corso Trento e Trieste n. 39, P. IVA [REDACTED]

**(Allegato 5)**. Tale intervento ha comportato il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due distinte unità:

- **sub 32**, destinato a locale commerciale;
- **sub 33**, destinato a studio medico.

L'elaborato grafico allegato al provvedimento conclusivo rilasciato conferma sostanzialmente le tramezzature rilevate durante il sopralluogo, salvo piccole

differenze trascurabili, rilevata nella presenza di una tramezzatura con porta posta tra l'ingresso e lo studio medico.

**Quesito n. 4:**

**6.2 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili**

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità rispetto ai provvedimenti presentati e rilasciati, ad eccezione di lievi differenze di carattere trascurabile, già evidenziate al punto precedente.

**Quesito n. 5:**

**7.2 Certificato di destinazione urbanistica**

Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica, in quanto l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato censito al Catasto Fabbricati.

**Quesito n. 6:**

**8.2 Dati identificativi catastali**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e costituente il lotto n. 2, è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), Foglio di mappa 25, particella 1258, Subalterno 33, intestato a:

, con sede in Lanciano (CH), codice fiscale , proprietà per 1/1;

La planimetria depositata presso gli atti catastali non risulta perfettamente conforme allo stato di fatto, per la presenza della tramezzatura tra l'ingresso e lo studio medico, non riportata in planimetria.

L'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica **Docfa**.

Il costo stimato per tale aggiornamento è pari a circa € 1.000,00, comprensivo di spese catastali, spese tecniche e oneri. Tale somma sarà sottratta dal valore di stima del lotto n. 2.

**Quesito n.7:**

**9.2 Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento**

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio, è stato accertato che, all'atto di notifica del pignoramento, la parte esecutata risultava intestataria dell'immobile per l'intera proprietà per 1/1.

**Quesito n. 8:**

**10.2 Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà. Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare.

**4) TITOLARE:** [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 dal 15/09/2011.

Pubb. Uff.: <b>Notaio</b> [REDACTED]	Data: 15/09/2011	Repertorio n° 3554
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. II. di Chieti	Data: 14/10/2011	N. 12476 R.P. – N. 17659 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 2, bene costituente il lotto n. 1 e altri immobili non oggetto di pignoramento.

**5) TITOLARE:** [REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/1 dal 09/11/2004 al 15/09/2011.

Pubb. Uff.: <b>Notaio</b> [REDACTED]	Data: 09/11/2004	Repertorio n° 192721
--------------------------------------	------------------	----------------------

Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. Il. di Chieti	Data: 20/11/2004	N. 15415 R.P. – N. 20847 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 1, da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 2, bene costituente il lotto n. 1 e altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

**6) TITOLARE:** [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1 dal 19/10/2004 al 09/11/2004.

Pubb. Uff.: <b>Notaio</b> [REDACTED]	Data: 19/10/2004	Repertorio n° 279369
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. Il. di Chieti	Data: 22/10/2004	N. 13801 R.P. – N. 18575 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 1, da cui sono derivate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 2, bene costituente il lotto n. 1 e altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

### 11.2 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto n. 2. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita del bene successivo al pignoramento **(Allegato 9)**.

**12.2 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.**

**1) - IPOTECA Volontaria:** iscritta in data 16/11/2011 al N. 19750 R.G. e N. 3091 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Atto Pubb. Ufficiale: Notaio [REDACTED], in data 11/11/2011, Rep. 3698;
- A favore di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH) (C.F. [REDACTED]);
- L'iscrizione risulta a carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. [REDACTED]);
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 2 e immobile costituente il lotto n. 1.

**2) - IPOTECA Giudiziale:** iscritta in data 01/08/2023 al N. 14158 R.G. e N. 1200 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto ingiuntivo;
- Atto Pubb. Ufficiale: Tribunale di Lanciano, in data 28/10/2019, Rep. 437;
- A favore di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH) (C.F. [REDACTED]);
- L'iscrizione risulta a carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. [REDACTED]);
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto n. 2, bene costituente il lotto n. 1 e altro bene non oggetto di pignoramento;

**TRASCRIZIONI:**

**1) - PIGNORAMENTO immobiliare:** trascritto in data 04/06/2025 al N. 10463 R.G. e N. 8233 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
- Atto Pubb. Ufficiale: UNEP Tribunale di Lanciano (CH) in data 22/05/2025, Rep. N. 412;
- A favore di: [REDACTED], con sede a Roma (RM) (C.F. [REDACTED]);
- A carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. [REDACTED]);
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 2 e immobile costituente il lotto n. 1;

**2) - PIGNORAMENTO immobiliare:** trascritto in data 24/06/2025 al N. 11770 R.G. e N. 9274 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
- Atto Pubb. Ufficiale: UNEP Tribunale di Lanciano (CH) in data 22/05/2025, Rep. N. 412;
- A favore di: [REDACTED], con sede a Modena (MO) (C.F. [REDACTED]);
- A carico di: [REDACTED], con sede in Lanciano (CH), (C.F. [REDACTED]);
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: unità immobiliare in atto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano fg. 25, particella 1258 subalterno 31 (ora particella 1258 sub 32 e 33), quindi, intero lotto n. 2 e immobile costituente il lotto n. 1;

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

Le formalità gravanti sull'immobile sono quelli indicati al precedente punto 12.2. Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo si è accertato che l'unità

immobiliare fa parte del condominio denominato " [REDACTED] ", c.f.:

[REDACTED]. Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del condominio, Ing. Simone D'Antonio, risulta che il pignorato ha ancora una situazione debitoria nei confronti del condominio pari a € 10.248,28, come risulta dalla documentazione inviata dall'amministratore del condominio **(Allegato 10)**.

Detta somma sarà detratta per una quota del 25% dal valore di stima dell'immobile costituente il lotto n. 2, mentre il 75% è stato già detratto dal valore di stima del lotto n. 1.

**Quesito n. 9:**

**14.2 Valutazione degli immobili**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa alle unità immobiliari. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

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

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Studio medico	88,00	€ 2.000,00	€ 176.000,00	1/1	€ 176.000,00
<b>TOTALE LOTTO N. 2</b>					<b>€ 176.000,00</b>

N.B.: A tale valore devono essere sottratte le seguenti somme:

- circa **€ 2.562,07** per saldo ratei condominiali (in quota 25%),

- circa € 1.000,00 per i costi necessari alla variazione catastale.

Si ha pertanto: € 176.000,00 - € 2.562,07 - € 1.000,00 = € 172.437,93.

**Che si arrotonda al valore di € 172.437,00**

(diconsi euro centosettantaduemilaquattrocentotrentasette/00).

**Quesito n. 10:**

**15.2 Formazione di lotti**

Come indicato in premessa, i beni pignorati consistono in:

- un ufficio in parte già abitabile e in parte in corso di costruzione;
- uno studio medico.

Al fine di facilitare la vendita degli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti.

**Quesito n. 11:**

**16.2 Possesso del bene e vincoli**

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Ortona è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta concessa in locazione al Dott. [REDACTED], nato a Crecchio (CH) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Il contratto è stato stipulato in data 30/09/2020 e registrato a Ortona il 20/10/2020 al numero 799, Serie 3T. Esso ha decorrenza dal 01/10/2020 e fino al 31/12/2021, con previsione di rinnovo tacito di anno in anno (**Allegato 15**).

Il canone annuo pattuito è pari a € 6.000,00, da pagarsi in rate trimestrali di € 1.500,00.

Si ritiene congruo il canone stabilito nel contratto regolarmente registrato.

Dalle verifiche effettuate risulta, infine, che il terreno su cui insiste il fabbricato — del quale fa parte l'unità immobiliare pignorata — non è soggetto ad alcun vincolo.

**Quesito n. 12:**

**17.2 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:**

**18.2 Planimetrie e foto dell'immobile**

Nell'allegato 14 è riportato il grafico del rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare, mentre nell'allegato B sono incluse le fotografie dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**19.2 Descrizione succinta lotto**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 25/2025</b>
--

<b>Promossa da</b>	
<b>Nei confronti di</b>	

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO</b>	<b>Recapito</b>	<b>0872.715361</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DOTT. ANTONELLO FERRONI</b>	<b>Recapito</b>	<b>0872.898082</b>
<b>C.T.U.</b>	<b>ARCH. SILVANO D'ALONZO</b>		

<b>LOTTO N. 2</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 172.437,00</b>	
<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
<b>LANCIANO</b>	<b>CH</b>	<b>CORSO TRENTO E TRIESTE N. 35</b>	<b>CENTRO</b>

**Diritti:**

Piena proprietà	Quota	1/1	<b>STUDIO MEDICO</b>		
Comproprietari	Quota				
Nuda proprietà	Quota				
Usufrutto	Quota				
Altro	Quota				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Separazione dei beni	Bene personale	
	Separazione dei beni				
Stato civile libero					

**Immobili:**

Ristorante	
Villa isolata	
<b>Studio medico</b>	<b>X</b>
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Opificio	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

**Pertinenze:**

Aree scoperte (parcheggio esterno)	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali: per i fabbricati**

**Precedenti identificativi**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
25	1258	31		D/8		€ 5.998,00

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
25	1258	33	3 VANI	A/10	2	€ 836,66

**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

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 88,00</b>										
Superfici delle pertinenze											
Anno di costruzione						Anno di ultima ristrutturazione	<b>2014</b>				
Stato di manutenzione	Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>	buono		sufficiente		Scarso		pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>	buono		sufficiente		Scarso		pessimo		
Impianto elettrico	a norma	<input checked="" type="checkbox"/>	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	autonomo	<input checked="" type="checkbox"/>	centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/>		
Stato dell'immobile	Libero		Locato	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro						
Legge 47/85 e successive											
Vendite successive al pignoramento:											
Altri dati											

**Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:**

Superficie											
Destinazione urbanistica											
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante			Leggero pendio			Forte pendio				
Colture presenti						Terreno irriguo		Non irriguo			
Collegamento viario	Con strada di tipo					Terreno intercluso					
Altro											

**Elenco delle Iscrizioni:**

Nota	R.G.	R.P.	Data
<b>IPOTECA Volontaria</b>	19750	3091	16/11/2011
<b>IPOTECA Giudiziaria</b>	14158	1200	01/08/2023

**Elenco delle Trascrizioni:**

Nota	R.G.	R.P.	Data
<b>PIGNORAMENTO immobiliare</b>	N. 10463	N. 8233	04/06/2025
<b>PIGNORAMENTO immobiliare</b>	N. 11770	N. 9274	24/06/2025

**20. Riepilogo per bando d'asta****LOTTO N. 1**

Piena proprietà per 1/1 di locali adibiti a uffici al piano primo raggiungibile da gradinate comuni e vani ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, costituita da una porzione già abitabile e utilizzata come ufficio e una porzione con lavori ancora in corso di completamento, come di seguito indicato:

- Porzione adibita a ufficio: composto un ampio ingresso-attesa, da cinque stanze adibite a ufficio, una reception, una sala riunione, un magazzino, un wc con anti-wc e dei bagni comuni accessibili dalla galleria scala;
- Porzione con lavori in corso di completamento, suddiviso in più stanze.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 25, particella 1258, Sub 32**, Categoria D/8<sup>a</sup>), Rendita € 5.302,00;

Confinanti: con distacco rispetto al Corso Trento e Trieste, con distacco rispetto a Via Salita della Posta, con distacco rispetto a Via Oplaco Obsidius, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 25, p.lla 1258, sub 29, salvo altri;

**È presente una porzione dell'ufficio nella quale i lavori non risultano ancora conclusi e che richiede un nuovo provvedimento autorizzativo, attraverso il quale sarà possibile sanare le piccole difformità riscontrate. Il costo relativo alla sanatoria e all'aggiornamento catastale sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.**

**L'unità immobiliare è attualmente concessa in locazione per una parte della sua superficie.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 993.713,00**

(diconsi euro novecentonovantatremilasettecentotredici/00).

**LOTTO N. 2**

Piena proprietà per 1/1 di un locale adibito a studio medico al piano primo raggiungibile da gradinata comune e vano ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, composto un ingresso, una sala di attesa, un disimpegno, un bagno, un anti bagno e una stanza adibita a ambulatorio medico.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 25, particella 1258, Sub 33**, Categoria A/10<sup>a</sup>), Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 64 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>, Rendita € 836,66;

Confinanti: con distacco rispetto a Via Duca degli Abruzzi, con altra proprietà dell'esecutato identificata al foglio di mappa 25, p.lla 1258, sub 32 a più lati, salvo altri;

**La planimetria catastale non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi per una piccola difformità. Il costo relativo all'aggiornamento catastale sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.**

**L'unità immobiliare è attualmente concessa in locazione.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 172.437,00**

(diconsi euro centosettantadue mila quattrocentotrentasette/00).

21. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 25/2025

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

LOTTO N. 1	Prezzo base d'asta	€ 993.713,00
------------	--------------------	--------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
LANCIANO	CH	CORSO TRENTO E TRISTE N. 35	CENTRO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Ufficio abitabile	superficie comm.	MQ 340,00
Tipologia di immobile:	Ufficio in corso di costruzione	superficie comm.	MQ 192,00
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	<p>Piena proprietà per 1/1 di locali adibiti a uffici al piano primo raggiungibile da gradinate comuni e vani ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, costituita da una porzione già abitabile e utilizzata come ufficio e una porzione con lavori ancora in corso di completamento, come di seguito indicato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porzione adibita a ufficio: composto un ampio ingresso-attesa, da cinque stanze adibite a ufficio, una reception, una sala riunione, un magazzino, un wc con anti-wc e dei bagni comuni accessibili dalla galleria scala;</li> <li>• Porzione con lavori in corso di completamento, suddiviso in più stanze.</li> </ul> <p><b><u>È presente una porzione dell'ufficio nella quale i lavori non risultano ancora conclusi e che richiede un nuovo provvedimento autorizzativo, attraverso il quale sarà possibile sanare le piccole difformità riscontrate. Il costo relativo alla sanatoria e all'aggiornamento catastale sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.</u></b></p> <p><b><u>L'unità immobiliare è attualmente concessa in locazione per una parte della sua superficie.</u></b></p>		

LOTTO N. 2	Prezzo base d'asta	€ 172.437,00
------------	--------------------	--------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
LANCIANO	CH	CORSO TRENTO E TRISTE N. 35	CENTRO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Studio medico	superficie comm.	MQ 88,00
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	Piena proprietà per 1/1 di un locale adibito a studio medico al piano primo raggiungibile da gradinata comune e vano		

	<p>ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, composto un ingresso, una sala di attesa, un disimpegno, un bagno, un anti bagno e una stanza adibita a ambulatorio medico.</p> <p><b><u>La planimetria catastale non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi per una piccola difformità. Il costo relativo all'aggiornamento catastale sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.</u></b></p> <p><b><u>L'unità immobiliare è attualmente concessa in locazione.</u></b></p>
--	---

## 22. Riepilogo per pubblicità

### LOTTO N. 1

Piena proprietà per 1/1 di locali adibiti a uffici al piano primo raggiungibile da gradinate comuni e vani ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, costituita da una porzione già abitabile e utilizzata come ufficio e una porzione con lavori ancora in corso di completamento, come di seguito indicato:

- Porzione adibita a ufficio: composto un ampio ingresso-attesa, da cinque stanze adibite a ufficio, una reception, una sala riunione, un magazzino, un wc con anti-wc e dei bagni comuni accessibili dalla galleria scala;
- Porzione con lavori in corso di completamento, suddiviso in più stanze.

**È presente una porzione dell'ufficio nella quale i lavori non risultano ancora conclusi e che richiede un nuovo provvedimento autorizzativo, attraverso il quale sarà possibile sanare le piccole difformità riscontrate. Il costo relativo alla sanatoria e all'aggiornamento catastale sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.**

**L'unità immobiliare è attualmente concessa in locazione per una parte della sua superficie.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 993.713,00**

(diconsi euro novecentonovantatremilasettecentotredici/00).

**LOTTO N. 2**

Piena proprietà per 1/1 di un locale adibito a studio medico al piano primo raggiungibile da gradinata comune e vano ascensore, situato nel Comune di Lanciano (CH), in Corso Trento e Trieste n. 35, composto un ingresso, una sala di attesa, un disimpegno, un bagno, un anti bagno e una stanza adibita a ambulatorio medico.

**La planimetria catastale non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi per una piccola difformità. Il costo relativo all'aggiornamento catastale sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.**

**L'unità immobiliare è attualmente concessa in locazione.**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 172.437,00**

(diconsi euro centosettantadue mila quattrocentotrentasette/00).

**23. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
1	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LANCIANO			[REDACTED] con sede in Lanciano (CH) c.f.: [REDACTED]	1/1
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	25	1258	32		
2	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LANCIANO			[REDACTED] con sede in Lanciano (CH) c.f.: [REDACTED]	1/1
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	25	1258	33		

**24. Allegati:**

Allegato A – Pignoramento verso terzi;

Allegato B – Documentazione fotografica;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di Lanciano (CH) Fg. 25;

Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. lla 1258, Sub 32;

Allegato 3 – Visura catastale Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. lla 1258, Sub 32;

Allegato 4 – Rilievo stato di fatto uffici Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. Ila 1258,  
Sub 32;

Allegato 5 – Copia Provvedimento Conclusivo n. 31 del 01/02/2014;

Allegato 6 – Copia SCIA lavori uffici Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. Ila 1258, Sub  
32;

Allegato 7 – Copia comunicazione fine lavori SCIA uffici Comune di Lanciano (CH)  
Fg. 25, p. Ila 1258, Sub 32;

Allegato 8 – Copia elaborato grafico fine lavori SCIA uffici Comune di Lanciano (CH)  
Fg. 25, p. Ila 1258, Sub 32;

Allegato 9 - Visure aggiornate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti;

Allegato 10 – Copia situazione contabile quote condominiali;

Allegato 11 – Copia contratto di affitto ufficio Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. Ila  
1258, Sub 32;

Allegato 12 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. Ila 1258, Sub  
33;

Allegato 13 – Visura catastale Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. Ila 1258, Sub 33;

Allegato 14 – Rilievo stato di fatto uffici Comune di Lanciano (CH) Fg. 25, p. Ila 1258,  
Sub 33;

Allegato 15 – Copia contratto di affitto studio medico Comune di Lanciano (CH) Fg.  
25, p. Ila 1258, Sub 33;

Allegato 16 – copia perizia in formato word redatta in conformità alla direttiva del  
Garante del 07/02/2008.

Perano, 1 dicembre 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
II CTU  
Arch. Silvano D'Alonzo