

architetto
Via Tomassuoli n.15/5 – 66040 Perano (CH)
Tel. e fax 0872.898082 – Cell. 335.6307895
e-mail: -

Tribunale Civile e Penale di Lanciano

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:	N° 27/2017 R.G. Es.
Nei confronti di:	XXXXX
Promossa da:	REV – GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI (ora PURPLE SPV SRL
Creditori intervenuti:	
Creditori iscritti:	

G.E.:	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONDO
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.)	ARCH. SILAVANO D'ALONZO

- REDAZIONE BANDO D'ASTA -

Sommario

Premessa.....	3
Identificazione bene.....	8
Descrizione immobili.....	10
Elenco formalità.....	12
Gravami di censo, livello o uso civico.....	17
Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Fossacesia e Santa Maria Imbaro (Allegato 9), risulta che i terreni non sono gravati da censi, livelli o usi civici.....	17
Riepilogo per bando d'asta.....	17
Riepilogo per pubblicità.....	20
Allegati:.....	22

Con provvedimento del 12/03/2023, la S.V. Ill.ma ha conferito al sottoscritto, arch. Silvano D'Alonzo, l'incarico di redigere il bando d'asta relativo ai beni assegnati al debitore XXXXX, comprensivo delle indicazioni relative a eventuali abusi edilizi, alla loro possibile sanabilità, nonché alla corretta identificazione catastale degli immobili da porre in vendita, aggiornata a seguito del frazionamento avvenuto in esecuzione della **sentenza di divisione giudiziale**.

Inoltre, la S.V. ha richiesto allo scrivente l'aggiornamento dell'elenco delle formalità, dei vincoli e degli oneri gravanti sui beni oggetto di vendita, successivamente alla divisione giudiziale, con specificazione di quelli che resteranno a carico dell'acquirente o che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento indicando l'eventuale esistenza di gravami di censo, livello o uso civico.

Per l'espletamento dell'incarico è stato concesso un termine di 30 giorni decorrenti dalla comunicazione del provvedimento. È stata inoltre richiesta la redazione della relazione epurata dai dati sensibili.

Beni assegnati

Con la sentenza di divisione giudiziale al debitore XXXXX sono stati assegnati i beni di seguito indicati:

- **Piena proprietà** di porzioni di fabbricato site nel Comune di Fossacesia, identificate al Catasto Fabbricati come segue:
 - foglio 21, particella 266, subalterni 2, 3 e 4;
 - foglio 21, particella 4078, subalterno 1;
 - foglio 21, particella 4135, subalterno 1.
- **Piena proprietà** di terreni agricoli siti nel medesimo Comune di Fossacesia, identificati al Catasto Terreni come segue:

foglio 21, particelle 4067, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076 e 4178 (ex particella 4068).

- **Piena proprietà** di terreni siti nel Comune di Santa Maria Imbaro, identificati al Catasto Terreni come segue:
 - foglio 1, particelle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177.

Nella relazione di consulenza tecnica con stima, redatta dal sottoscritto in qualità di CTU incaricato nella procedura di divisione giudiziale, si evidenziava che i fabbricati successivamente assegnati al debitore XXXX presentavano delle difformità edilizie non sanabili. Pertanto, si rendeva necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi conforme ai titoli abilitativi, mediante l'esecuzione di interventi di demolizione e rimozione delle opere difformi.

Inoltre, per i fabbricati identificati al foglio 21, particelle 4078 sub 1 e 4135 sub 1, nonché al foglio 21, particella 266 sub 2, 3 e 4, risultava pendente una pratica di condono edilizio non ancora definita, che necessita di essere completata.

Il costo complessivo per l'esecuzione dei lavori di ripristino e per la definizione della pratica di condono era stato stimato in € 160.000,00. Tale importo doveva essere detratto dal valore della quota immobiliare assegnata al debitore XXXXX.

Il valore complessivo dei beni assegnati al debitore XXXXX era stato determinato in € 359.942,00; sottraendo la somma sopra indicata, il valore netto della quota risultava pari a € 199.942,00.

"Si precisa che, nella stima dei fabbricati redatta dallo scrivente nell'ambito della divisione giudiziale, non sono state incluse nel compendio immobiliare le porzioni di fabbricato non sanabili e soggette a demolizione."

Formazione dei lotti

Ai fini della vendita nell'ambito della procedura esecutiva n. 27/2017, si propone la formazione di un lotto unico, al fine di evitare che il valore degli immobili siti nel Comune di Fossacesia, decurtato delle somme necessarie per la definizione della pratica di condono e per il ripristino delle opere abusive, generi un valore negativo ai fini della vendita.

Il lotto unico sarà pertanto composto dai seguenti beni:

1. Immobili siti nel Comune di Fossacesia (CH), in Via Canaparo n. 135. Porzioni di fabbricato da cielo a terra, identificate al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 21, particella 266, subalterni 2, 3 e 4;
- Foglio 21, particella 4078, subalterno 1;
- Foglio 21, particella 4135, subalterno 1.

Terreni agricoli, identificati al Catasto Terreni:

- Foglio 21, particelle 4067, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076 e 4178 (ex 4068)

2. Terreno sito nel Comune di Santa Maria Imbaro (CH):

Trattasi prevalentemente di area edificabile a destinazione residenziale, con porzioni destinate a nuova viabilità e fasce di rispetto stradale, identificato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, particelle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177.

Relazione integrativa

La presente relazione sostituisce la precedente, in risposta ai chiarimenti e alle integrazioni richieste dal delegato.

Nel merito, si precisa quanto segue:

1. **Voltura catastale del terreno**

Il terreno sito nel Comune di Fossacesia, identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa 21, particella 4076, risulta ancora cointestato. Ciò è dovuto al fatto che la voltura catastale automatica, generata a seguito della trascrizione, è stata registrata prima della voltura d'ufficio successiva. Per tale motivo, il sottoscritto ha provveduto a presentare apposita istanza di rettifica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali. L'istanza, alla data odierna, risulta ancora in fase di lavorazione

2. **Porzione di fabbricato su particella 4067**

Come già evidenziato nella presente e anche nelle precedenti relazioni predisposte in sede di divisione giudiziale, su una porzione della particella 4067 (Catasto Terreni del Comune di Fossacesia) insiste un fabbricato accertato dall'Agenzia delle Entrate, il cui accatastamento non è stato regolarizzato dai proprietari. L'Ufficio ha successivamente provveduto a censirlo nel Catasto Fabbricati, attribuendogli il seguente identificativo: **foglio 21, particella 4135, subalterno 1**. È stato inoltre raccomandato di riportare tale identificativo nella pratica di accatastamento della porzione di fabbricato non ancora censita. Di conseguenza, la particella 4067 dovrà essere oggetto di vendita.

3. **Origine della particella 4178**

Dalla visura storica catastale allegata (**Allegato A**), si evince che la particella 4178 è derivata dalla particella 4068, in seguito a frazionamento effettuato nell'ambito della divisione giudiziale. Nella mappa attuale risultano pertanto i nuovi identificativi catastali: 4178 e 4179, generati a seguito del suddetto frazionamento.

4. **Particelle interessate dalla vendita**



Si riportano le particelle catastali interessate dalle formalità e dalle trascrizioni relative al lotto oggetto, in tutto o in parte, della vendita. Copia della documentazione relativa è allegata alla presente relazione **(Allegato B)**;



5. **Certificati di destinazione urbanistica terreni**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento **(vedi Allegato 9)**.



Identificazione bene

Proprietà: piena proprietà per 1/1;

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Fossacesia (CH), Foglio 21, particella 266 sub 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 30 m², Superficie catastale Totale: 44 m², Rendita € 79,02; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 21 – **Allegato 2** – Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 21, particella 266 sub 3**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 52 m², Totale escluse aree scoperte: 52 m², Rendita € 111,55; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 21 – **Allegato 4** – Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 21, particella 266 sub 4**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m², Superficie catastale Totale: 11 m², Rendita € 23,71; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 21 – **Allegato 5** – Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 21, particella 4135 sub 1**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², Rendita € 144,61; **Foglio 21, particella 4078 sub 1**, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 73 m², Superficie Catastale Totale: 100 m², Rendita € 256,37; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 21 – **Allegato 6** – Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale). **Precisazione:**

La particella 4135 sub 1 è stata creata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio a seguito dell'accertamento di un fabbricato urbano mai dichiarato al Catasto. Essa corrisponde alla parte residua del fabbricato attualmente identificato con la particella 4078 sub 1. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia non risulta depositata la planimetria (**Allegato 7**) relativa all'immobile accertato d'ufficio (fg. 21, p.lla 4135 sub 1).

La particella 4078 sub 1 deriva dalla particella 157 sub 1, ovvero dal precedente identificativo dell'edificio originario, al cui piano terra era presente un frantoio. Infatti, la particella era censita come categoria D/1.

Negli atti del Catasto Fabbricati è presente la planimetria catastale originaria, depositata in data 05/02/1940, riferita a parte dell'attuale fabbricato ora suddiviso nelle particelle 4078 sub 1 e 4135 sub 1.

Catasto Terreni, Comune di Fossacesia (CH), Foglio 21, particella 4067 di are 15 e centiare 70, Qualità e Classe FU D ACCERT; **Foglio 21, particella 4072** di are 9 e centiare 50, Qualità Vigneto, Classe 3, R.D. € 8,83, R.A. € 6,13; **Foglio 21, particella 4073** di centiare 40, Qualità Vigneto, Classe 3, R.D. € 0,37, R.A. € 0,26; **Foglio 21, particella 4074** di are 6 e centiare 35, Qualità Semin Irrig, Classe 5, R.D. € 2,46, R.A. € 2,30; **Foglio 21, particella 4075** di are 7 e centiare 45, Qualità Semin Irrig, Classe 5, R.D. € 2,89, R.A. € 2,69; **Foglio 21, particella 4076** di centiare 6, Qualità Semin Arbor, Classe 3, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02; **particella 4178 (ex p.lla 4068)** di are 10 e centiare 10, Qualità Semin Arbor, Classe 4, R.D. € 2,09, R.A. € 3,39; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 21 – **Allegato 3** Visure catastali).

Catasto Terreni, Comune di Santa Maria Imbaro (CH), Foglio 1, particella 761 di centiare 80, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,62, R.A. € 0,37; **particella 763** di centiare 30, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,23, R.A. € 0,14; **particella 886** di centiare 36, Qualità Vigneto, Classe 1, R.D. € 0,56, R.A. € 0,26; **particella 943** di centiare 33, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,26, R.A. € 0,15; **particella 4047** di are 6 e centiare 77, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 5,24, R.A. € 3,15; **particella 4172** di are 13 e centiare 75, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 8,17, R.A. € 6,04; **particella 4173** di are 7 e centiare 5, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 4,19,

R.A. € 3,09; **particella 4174** di are 8 e centiare 20, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 4,87, R.A. € 3,60; **particella 4175** di are 8 e centiare 70, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 5,17, R.A. € 3,82; **particella 4176** di centiare 65, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,50, R.A. € 0,30; **particella 4177** di centiare 35, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,27, R.A. € 0,16; (**Allegato 8** – Stralcio foglio di mappa n. 1 – **Allegato 3** – Visure catastali).

Confinanti:

Immobili siti in Fossacesia

Con strada comunale Canaparo, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 21, p.lla 265, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 21, p.lle 4179, 155, 178, 4146 e 4145, salvo altri.

Immobili siti in Santa Maria Imbaro

Con strada Provinciale della Rocca, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 4195, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 227, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 577, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 575, salvo altri.

Descrizione immobili

Fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Fossacesia, in Via Canaparo n. 135, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 21, particelle 4078 sub 1 e 4135 sub 1. L'immobile si sviluppa su tre piani oltre al sottotetto.

- Piano terra: composto da soggiorno, cucina-tinello, disimpegno, bagno, cantina/ripostiglio, vano scala di collegamento ai piani superiori, studio, camera da letto e garage.

- Piano primo: composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, studio,

disimpegno, tre camere da letto, due bagni, vano scala e quattro balconi.

- Piano secondo: composto da sei vani allo stato grezzo, di cui tre con solaio inclinato e tre con solaio piano, un disimpegno, vano scala e tre balconi.
- Piano sottotetto: composto da tre vani allo stato grezzo e vano scala di collegamento ai piani inferiori.

Situazione urbanistico-edilizia:

Il piano terra è oggetto di una pratica di condono edilizio ancora in corso e da completare. I piani primo, secondo e sottotetto sono stati realizzati in assenza di titoli abilitativi e risultano non sanabili. Pertanto, si rende necessaria la demolizione delle parti abusivamente realizzate e il ripristino dello stato legittimo del fabbricato, limitatamente al solo piano terra.

Fabbricato sito nel Comune di Fossacesia, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 21, particelle 266 sub 2, sub 3 e sub 4, sviluppato su due livelli: piano seminterrato e piano terra.

- Piano seminterrato: composto da sette piccoli vani destinati a stalla, centrale termica e deposito sansa per l'alimentazione della centrale termica.
- Piano terra: costituito da un unico vano adibito a pluriuso e da un piccolo vano adiacente contenente la scala di collegamento con il piano inferiore.

Situazione urbanistico-edilizia:

Il piano seminterrato è oggetto di una pratica di condono edilizio ancora in corso e da completare. Il piano terra, invece, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e risulta non sanabile. Pertanto, si rende necessaria la demolizione del piano terra abusivo e il ripristino dello stato legittimo del fabbricato, limitato al solo piano seminterrato, come oggetto della pratica di condono edilizio in corso.

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Fossacesia, identificati al Catasto Terreni

al foglio di mappa n. 21, particelle 4067, 4076, 4072, 4073, 4074, 4075 e 4178 (ex particella 4068), destinati in parte ad uso agricolo e in parte a servizio dei fabbricati precedentemente descritti (foglio 21, particelle 4078 sub 1, 4135 sub 1 e 266 sub 2, 3 e 4).

Le porzioni di terreno a servizio dei fabbricati risultano sistemate a giardino e piazzale di manovra.

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Santa Maria Imbaro, identificati al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 1, particelle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177.

I suddetti terreni sono prevalentemente classificati come **aree edificabili a destinazione residenziale**, con alcune porzioni destinate alla **realizzazione di nuova viabilità e fasce di rispetto stradale**.

Elenco formalità.

1) - IPOTECA Giudiziale: iscritta in data 07/05/2010 al N. 8534 R.G. e N. 1677 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto ingiuntivo;
- Atto Pubb. Ufficiale: Atto Giudiziaro, in data 03/05/2010, Rep. 514/2010;
- A favore di: BANCA MARCHE SPA, con sede in Ancona (AN) (C.F. 01377380421);
- L'iscrizione risulta a carico di: xxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxx e xxxxx nata il xxxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxx ;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.lla 266 subalterni 2, 3 e 4, p.lla 4078; Catasto Terreni Comune di Fossacesia fg. 21, p.lle 4067, 4068 (ora

p.lla 4178), 4072, 4073, 4074 e 4075; Catasto Terreni Comune di Santa Maria Imbaro fg. 1, p.lle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177; altri beni non oggetto di pignoramento.

2) - IPOTECA Giudiziale: iscritta in data 07/05/2010 al N. 8534 R.G. e N. 1678 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto ingiuntivo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: Atto Giudiziario, in data 03/05/2010, Rep. 514/2010;
- A favore di: BANCA MARCHE SPA, con sede in Ancona (AN) (C.F. 01377380421);
- L'iscrizione risulta a carico di: xxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxx e xxxxx nata il xxxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxx;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.lla 266 subalterni 2, 3 e 4, p.lla 4078; Catasto Terreni Comune di Fossacesia fg. 21, p.lle 4067, 4068 (ora p.lla 4178), 4072, 4073, 4074 e 4075; Catasto Terreni Comune di Santa Maria Imbaro fg. 1, p.lle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177; altri beni non oggetto di pignoramento.

3) - IPOTECA Giudiziale: iscritta in data 25/10/2010 al N. 20187 R.G. e N. 4027 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: decreto ingiuntivo;
- Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Lanciano, in data 19/10/2010, Rep. 1015;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA, con sede in Lanciano (CH) (C.F. 00391250693);
- L'iscrizione risulta a carico di: xxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxx ;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: parte del lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.lla 266 subalterni 2, 3 e

4; Catasto Terreni Comune di Fossacesia fg. 21, p.lle 4067, 4068 (ora p.lla 4178), 4072, 4073, 4074 e 4075; Catasto Terreni Comune di Santa Maria Imbaro fg. 1, p.lle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177; altri beni non oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONI:

1) - PIGNORAMENTO immobiliare: trascritto in data 20/06/2011 al N. 10633 R.G. e N. 7434 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
- Atto Pubb. Ufficiale: Tribunale di Lanciano (CH) in data 20/04/2011, Rep. N. 301;
- A favore di: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Matera (MT) (C.F. 00604840777);
- A carico di: xxxxxx nato il xxxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxxx ;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: parte del lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.la 266 subalterni 2, 3 e 4; Catasto Terreni Comune di Fossacesia fg. 21, p.lle 4067, 4068 (ora p.la 4178), 4072, 4073, 4074 e 4075; Catasto Terreni Comune di Santa Maria Imbaro fg. 1, p.lle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177; altri beni non oggetto di pignoramento.

2) - PIGNORAMENTO immobiliare: trascritto in data 17/05/2017 al N. 8339 R.G. e N. 6217 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
- Atto Pubb. Ufficiale: Tribunale di Lanciano (CH) in data 11/04/2017, Rep. N. 281/2017;
- A favore di: REV-GESTIONE CREDITI S.P.A., con sede a Roma (RM) (C.F. 13653361009);
- A carico di: xxxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxxx e xxxxxx nata il xxxxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxx ;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: parte del lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.lla 266 subalterni 2, 3 e 4; Catasto Terreni Comune di Fossacesia fg. 21, p.lle 4067, 4068 (ora p.lla 4178), 4072, 4073, 4074 e 4075; Catasto Terreni Comune di Santa Maria Imbaro fg. 1, p.lle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177; altri beni non oggetto di pignoramento.

3) – DIVISIONE Giudiziale: trascritto in data 05/11/2018 al N. 18453 R.G. e N. 13774 R.P.

- Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Derivante da: Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale;
- Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Lanciano (CH) in data 03/05/2018, Rep. N. 910;
- A favore di: xxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxxx, xxxxx nata il xxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxx e xxxxx, nato il xxxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxx ;
- A carico di: xxxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxxx, xxxxx nata il xxxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxx e xxxxx , nato il xxxxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxx;

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: parte del lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.lla 266 subalterni 2, 3 e 4; Catasto Terreni Comune di Fossacesia fg. 21, p.lle 4067, 4068 (ora p.lla 4178), 4072, 4073, 4074 e 4075; Catasto Terreni Comune di Santa Maria Imbaro fg. 1, p.lle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177; altri beni non oggetto di pignoramento.

4) - PIGNORAMENTO immobiliare: trascritto in data 02/04/2019 al N. 5791 R.G. e N. 4345 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
- Atto Pubbl. Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lanciano (CH) in data 06/03/2019, Rep. N. 131;
- A favore di: PURPLE SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV) (C.F. 04846340265);

- A carico di: xxxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxxx e xxxxx nata il xxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxxxx;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: parte del lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.lla 4078 subalterno 1, p.lla 4135 subalterno 1 e altro bene non oggetto di pignoramento.

5) – DIVISIONE Giudiziale: trascritto in data 10/02/2020 al N. 2238 R.G. e N. 1772 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale;
- Atto Pubb. Ufficiale: Tribunale di Lanciano (CH) in data 06/12/2019, Rep. N. 2176;
- A favore di: PURPLE SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV) (C.F. 04846340265);
- A carico di: xxxxxxxxx nato il xxxxx a Lanciano (CH) Codice fiscale xxxxxxxx, xxxx nata il xxxxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxx e xxxx, nato il xxx a Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxxxx;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: parte del lotto unico costituito dagli immobili del Catasto Fabbricati del Comune di Fossacesia fg. 21, p.lla 4078 subalterno 1, p.lla 4135 subalterno 1 e altro bene non oggetto di pignoramento.

Gravami di censo, livello o uso civico.

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Fossacesia e Santa Maria Imbaro (**Allegato 9**), risulta che i terreni non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di:

Fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Fossacesia, in Via Canaparo n. 135, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 21, particelle 4078

sub 1 e 4135 sub 1. L'immobile si sviluppa su tre piani oltre al sottotetto.

- Piano terra: composto da soggiorno, cucina-tinello, disimpegno, bagno, cantina/ripostiglio, vano scala di collegamento ai piani superiori, studio, camera da letto e garage.
- Piano primo: composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, studio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, vano scala e quattro balconi.
- Piano secondo: composto da sei vani allo stato grezzo, di cui tre con solaio inclinato e tre con solaio piano, un disimpegno, vano scala e tre balconi.

- Piano sottotetto: composto da tre vani allo stato grezzo e vano scala di collegamento ai piani inferiori.

Il piano terra è oggetto di una pratica di condono edilizio non ancora definita, che necessita di essere completata. I piani primo, secondo e sottotetto sono stati realizzati in assenza di titoli abilitativi e risultano non sanabili. Pertanto, si rende necessaria la demolizione delle parti abusivamente realizzate e il ripristino dello stato legittimo del fabbricato, limitatamente al solo piano terra.

Fabbricato sito nel Comune di Fossacesia, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 21, particelle 266 sub 2, sub 3 e sub 4, sviluppato su due livelli: piano seminterrato e piano terra.

- Piano seminterrato: composto da sette piccoli vani destinati a stalla, centrale termica e deposito sansa per l'alimentazione della centrale termica.
- Piano terra: costituito da un unico vano adibito a pluriuso e da un piccolo vano adiacente contenente la scala di collegamento con il piano inferiore.

Il piano seminterrato è stato oggetto di una pratica di condono edilizio non ancora definita, che necessitava di essere completata. Il piano terra, invece, è stato realizzato in assenza di

titolo abilitativo e risulta non sanabile. Pertanto, si rende necessaria la demolizione del piano terra abusivo e il ripristino dello stato legittimo del fabbricato, limitato al solo piano seminterrato, come oggetto della pratica di condono edilizio in corso.

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Fossacesia, identificati al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21, particelle 4067, 4076, 4072, 4073, 4074, 4075 e 4178 (ex particella 4068), **destinati in parte ad uso agricolo e in parte a servizio dei fabbricati** precedentemente descritti (foglio 21, particelle 4078 sub 1, 4135 sub 1 e 266 sub 2, 3 e 4).

Le porzioni di terreno a servizio dei fabbricati risultano sistemate a giardino e piazzale di manovra.

Appezamenti di terreno siti nel Comune di Santa Maria Imbaro, identificati al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 1, particelle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177.

I suddetti terreni sono prevalentemente classificati come **aree edificabili a destinazione residenziale**, con alcune porzioni destinate alla **realizzazione di nuova viabilità e fasce di rispetto stradale**.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Fossacesia (CH), **Foglio 21, particella 266 sub 2**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 30 m², Superficie catastale Totale: 44 m², Rendita € 79,02; **Foglio 21, particella 266 sub 3**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale: 52 m², Totale escluse aree scoperte: 52 m², Rendita € 111,55; **Foglio 21, particella 266 sub 4**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m², Superficie catastale Totale: 11 m², Rendita € 23,71; **Foglio 21, particella 4135 sub 1**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 40 m², Rendita € 144,61; **Foglio 21, particella 4078 sub 1**, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 73 m², Superficie Catastale Totale: 100 m², Rendita € 256,37; Catasto Terreni, Comune di Fossacesia (CH), **Foglio**

21, particella 4067 di are 15 e centiare 70, Qualità e Classe FU D ACCERT; **Foglio 21, particella 4072** di are 9 e centiare 50, Qualità Vigneto, Classe 3, R.D. € 8,83, R.A. € 6,13; **Foglio 21, particella 4073** di centiare 40, Qualità Vigneto, Classe 3, R.D. € 0,37, R.A. € 0,26; **Foglio 21, particella 4074** di are 6 e centiare 35, Qualità Semin Irrig, Classe 5, R.D. € 2,46, R.A. € 2,30; **Foglio 21, particella 4075** di are 7 e centiare 45, Qualità Semin Irrig, Classe 5, R.D. € 2,89, R.A. € 2,69; **Foglio 21, particella 4076** di centiare 6, Qualità Semin Arbor, Classe 3, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02; **particella 4178 (ex p.lla 4068)** di are 10 e centiare 10, Qualità Semin Arbor, Classe 4, R.D. € 2,09, R.A. € 3,39; Catasto Terreni, Comune di Santa Maria Imbaro (CH), **Foglio 1, particella 761** di centiare 80, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,62, R.A. € 0,37; **particella 763** di centiare 30, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,23, R.A. € 0,14; **particella 886** di centiare 36, Qualità Vigneto, Classe 1, R.D. € 0,56, R.A. € 0,26; **particella 943** di centiare 33, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,26, R.A. € 0,15; **particella 4047** di are 6 e centiare 77, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 5,24, R.A. € 3,15; **particella 4172** di are 13 e centiare 75, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 8,17, R.A. € 6,04; **particella 4173** di are 7 e centiare 5, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 4,19, R.A. € 3,09; **particella 4174** di are 8 e centiare 20, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 4,87, R.A. € 3,60; **particella 4175** di are 8 e centiare 70, Qualità Seminativo, Classe 1, R.D. € 5,17, R.A. € 3,82; **particella 4176** di centiare 65, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,50, R.A. € 0,30; **particella 4177** di centiare 35, Qualità Semin Arbor, Classe 1, R.D. € 0,27, R.A. € 0,16.

Confinanti:

Immobili siti in Fossacesia

Con strada comunale Canaparo, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 21, p.lla 265, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 21, p.lle 4179, 155, 178, 4146 e 4145, salvo altri.

Immobili siti in Santa Maria Imbaro

Con strada provinciale della Rocca, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 4195, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 227, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 577, con altra proprietà identificata al foglio di mappa 1, p.lla 575, salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA: € 199.942,00

(diconsi euro centonovantanovemilanovecentoquarantadue/00).

Riepilogo per pubblicità

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di:

Fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Fossacesia, in Via Canaparo n. 135, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 21, particelle 4078 sub 1 e 4135 sub 1. L'immobile si sviluppa su tre piani oltre al sottotetto.

- Piano terra: composto da soggiorno, cucina-tinello, disimpegno, bagno, cantina/ripostiglio, vano scala di collegamento ai piani superiori, studio, camera da letto e garage.
- Piano primo: composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, studio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, vano scala e quattro balconi.
- Piano secondo: composto da sei vani allo stato grezzo, di cui tre con solaio inclinato e tre con solaio piano, un disimpegno, vano scala e tre balconi.
- Piano sottotetto: composto da tre vani allo stato grezzo e vano scala di collegamento ai piani inferiori.

Il piano terra è oggetto di una pratica di condono edilizio non ancora definita, che necessita di essere completata. I piani primo, secondo e sottotetto sono stati realizzati in assenza di titoli abilitativi e risultano non sanabili. Pertanto, si rende necessaria la

demolizione delle parti abusivamente realizzate e il ripristino dello stato legittimo del fabbricato, limitatamente al solo piano terra.

Fabbricato sito nel Comune di Fossacesia, identificato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 21, particelle 266 sub 2, sub 3 e sub 4, sviluppato su due livelli: piano seminterrato e piano terra.

- Piano seminterrato: composto da sette piccoli vani destinati a stalla, centrale termica e deposito sansa per l'alimentazione della centrale termica.

- Piano terra: costituito da un unico vano adibito a pluriuso e da un piccolo vano adiacente contenente la scala di collegamento con il piano inferiore.

Il piano seminterrato è stato oggetto di una pratica di condono edilizio non ancora definita, che necessitava di essere completata. Il piano terra, invece, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo e risulta non sanabile. Pertanto, si rende necessaria la demolizione del piano terra abusivo e il ripristino dello stato legittimo del fabbricato, limitato al solo piano seminterrato, come oggetto della pratica di condono edilizio in corso.

Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Fossacesia, identificati al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21, particelle 4067, 4076, 4072, 4073, 4074, 4075 e 4178 (ex particella 4068), **destinati in parte ad uso agricolo e in parte a servizio dei fabbricati** precedentemente descritti (foglio 21, particelle 4078 sub 1, 4135 sub 1 e 266 sub 2, 3 e 4).

Le porzioni di terreno a servizio dei fabbricati risultano sistemate a giardino e piazzale di manovra.

Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Santa Maria Imbaro, identificati al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 1, particelle 761, 763, 886, 943, 4047, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176 e 4177.

I suddetti terreni sono prevalentemente classificati come **aree edificabili a destinazione residenziale**, con alcune porzioni destinate alla **realizzazione di nuova viabilità e fasce di rispetto stradale**.

PREZZO BASE D'ASTA: € 199.942,00

(diconsi euro centonovantanove milanovecentoquarantadue/00).

Allegati:

Allegato A – Visura storica, Catasto Terreni Comune di Fossacesia (CH), Fg. 21, particella 4178;

Allegato B – Visure ipotecarie;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di Fossacesia (CH) Fg. 21;

Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di Fossacesia (CH) Fg. 21, p. lla 266, Sub 2;

Allegato 3 – Visura catastale immobili;

Allegato 4 – Planimetria catastale Comune di Fossacesia (CH) Fg. 21, p. lla 266, Sub 3;

Allegato 5 – Planimetria catastale Comune di Fossacesia (CH) Fg. 21, p. lla 266, Sub 4;

Allegato 6 – Planimetria catastale Comune di Fossacesia (CH) Fg. 21, p. lla 4078, Sub 1;

Allegato 7 – Planimetria catastale Comune di Fossacesia (CH) Fg. 21, p. lla 4135, Sub 1;

Allegato 8 – Stralcio di mappa catastale Comune di Santa Maria Imbaro (CH) Fg. 1;

Allegato 9 – Copia certificato di destinazione urbanistica terreni siti in Fossacesia e Santa Maria Imbaro;

Allegato 10 – copia perizia in formato word redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008.



Perano, 20 maggio 2025



Il CTU

Arch.

