



Lanciano li 12 marzo 2025

Al Giudice delle Esecuzioni del  
TRIBUNALE DI LANCIANO

Oggetto: procedura esecutiva n. 36/2015 r.g.e.

Come richiesto nella nomina del 27 febbraio u.s., ricevuta in pari data, si espone l'accorpamento dei lotti residui II, IV e V in un UNICO LOTTO:

*porzioni tra loro contigue di uno stabile alla via San Bartolomeo n. 7 di Casalanguida (CH) confinante con detta via, particella 538 e particella 1236 dello stesso foglio 9, salvo altri, composte da:*

*- un appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo (sottotetto), rispetto a via San Bartolomeo, della consistenza di 3,5 vani catastali collegati mediante gradinata interna, nei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti al foglio 9 particella 1226 subalterno 9 categoria A/4 classe 2 vani 3,5 consistenza mq 92 rendita euro 106,65 p. 2-3,*

*- due locali negozio a piano terra, rispetto a via San Bartolomeo, due locali magazzino al piano sottostrada ed un locale destinato a centrale termica al piano seminterrato, nei servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti al foglio 9 particelle*

*1226 sub 2 categoria C/2 classe 1 di mq 48 rendita euro 61,97 – PT*

*1226 sub 3 categoria C/2 classe 1 di mq 28 rendita euro 36,15 – PT*

*1226 sub 4 categoria C/1 classe 1 di mq 52 rendita euro 657,97 – P1*

*1226 sub 5 categoria C/1 classe 1 di mq 31 rendita euro 392,25 – P1*

*1226 sub 8 categoria C/2 classe 1 di mq 20 rendita euro 25,82 – PS1*

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Alfonso Tupone

[REDACTED]  
**CONTRO**  
[REDACTED]ASTE  
GIUDIZIARIE® **G.E. Dott. Massimo Canosa**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Ing. Nicola Di Loreto nato a Lanciano il 25/05/1975 e residente a Lanciano in Via E. Troilo n°7 con studio in Castel Frentano alla Via Umberto I° n°32, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Chieti al n.1446 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanciano al n.88 – Categoria Ingegneri, nominato CTU nel procedimento in epigrafe, ha ricevuto l'incarico in data 24/11/2015 per eseguire la stima degli immobili all'attivo dell'esecuzione intestati a [REDACTED] e di riferire quant'altro necessario ai fini della vendita.

Gli immobili oggetti di stima sono tutti siti nel Comune di Casalanguida e sono così distinti:

- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo n.57, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.538/ sub 2;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo n.57, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.538/ sub 7;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo n.57, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.538/ sub 8;
- Terreno agricolo di mq.190, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.114;
- Terreno agricolo di mq.730, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.119;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 2;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 3;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 4;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 5;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 7;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 8;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 9;
- Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo, censito e distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9 – particella n.1226/ sub 10.

**RELAZIONE**

All'udienza del Tribunale di Lanciano del 24/11/2015, dopo la prestazione di giuramento, al sottoscritto venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) Esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni pignorati indicandone almeno tre confini ed i relativi dati catastali e, ove questi ultimi non corrispondano a quelli riportati nell'atto di pignoramento, specificandone i motivi;



- 2) Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art.567 secondo comma CPC le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando quindi tutti i proprietari per il detto periodo precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- 3) Accerti lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) Accerti l'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;
- 5) Accerti l'esistenza di formalità di vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica dalla vigente normativa;
- 7) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 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'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) Verifichi 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;
- 9) Si informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 10) Determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma C.P.C. al fine della determinazione del prezzo di vendita;
- 11) Accerti, ai fini dell'Art.13 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo se esistente, la relativa dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;
- 12) Alleghi alla relazione l'attestato A.P.E. (attestato di prestazione energetica) come previsto dal D.P.R. del 18/04/2013 n.75, entrato in vigore a partire dal 12/07/2013;
- 13) Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti precisando per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);
- 14) Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi;
- 15) In caso di comproprietà, dei beni pignorati, con terzi estranei alla procedura, dica il C.T.U. se è comodamente praticabile la separazione della quota in natura spettante all'esecutato o agli esecutati, prospettando in tal caso una possibile soluzione;

16) Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (compact-disk) corredata dei relativi elaborati: disegni, planimetrie, documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili pignorati, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali.

### ACCERTAMENTI DI CTU

Previo avviso postale e colloqui telefonici, il sottoscritto ha eseguito il necessario sopralluogo in data 22/01/2016 sui beni di causa alla Via San Bartolomeo del Comune di Casalanguida, alla presenza del \_\_\_\_\_ che ne ha permesso l'accesso.

In tale circostanza è stata presa visione dello stato dei luoghi, accertata la natura e consistenza degli immobili con misurazioni e rilievi, redigendo anche documentazione fotografica.

Dopo la premessa di cui sopra, il sottoscritto, prima ancora di procedere al sopralluogo :

- Effettuate le visure presso Agenzia del Territorio di Chieti e Conservatoria;
- Visionato il fascicolo edilizio presso il Comune di Casalanguida, Ufficio Urbanistico;
- Visto l'andamento del mercato immobiliare nella zona relativamente alla tipologia dell'immobile in narrativa.

A seguito di tutto quanto sopra, tutti gli accertamenti, ponderazioni e valutazioni del caso, lo scrivente è posto in grado di rispondere ai quesiti posti dal Magistrato.

### RISPOSTA AI QUESITI

#### PRIMO QUESITO:

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono:

- Porzione di fabbricato sito nel Comune di Casalanguida ( Allegato n°1 vedi foto da n.1 → n.9);
- Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Casalanguida costituito da una unità su due piani ( Allegato n°1 vedi foto da n.10 → n.39);
- Porzione di fabbricato ad uso negozio e magazzino sito nel Comune di Casalanguida (Allegato n°1 vedi foto da n.40 → n.48);
- Porzione di fabbricato ad uso magazzino/deposito/centrale termica costituita da più unità e disposte su più piani ( Allegato n°1 vedi foto da n.49 → n.67 );
- terreno agricolo utilizzato a canneto di are 190 e terreno agricolo identificato ad uliveto di are 730 entrambi situati nel Comune di Casalanguida ( Allegato n°1 vedi foto da n.68 → n.72).

Gli edifici oggetto della presente perizia sono situati in Via San Bartolomeo nel Comune di Casalanguida. Tale località, nel piano regolatore di Casalanguida, è individuata come "ZONA B1 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE" e pertanto è soggetta a precisi vincoli urbanistici, e risulta essere posizionata in prossimità del centro abitato del Comune di Casalanguida, in cui vi sono diversi fabbricati ad uso di civile abitazione, sia esistenti che in costruzione.

Per giungere al fabbricato, da Lanciano, percorrere la Superstrada Scorrimento Veloce Fondovalle Sangro SS652 in direzione del Comune di Villa Santa Maria, allo svincolo di Atessa prendere la SP111 in direzione di Atessa-Piazzano per circa 1 Km, all'incrocio con la strada SP119/Via Saletti girare a sinistra e, dopo circa 300mt, svoltare a destra in direzione della Contrada Monte Marcone. Proseguendo dritti su Contrada Monte Marcone per circa 4,5 Km si arriva ad una rotonda, prendere la 2° uscita in direzione del centro abitato di ATESSA, DOPO CIRCA 1,7 Km alla seconda rotonda imboccare la 1° uscita arrivando così in Contrada Cona, proseguendo dritti per circa 4 Km lungo la SP114 si arriverà al centro abitato di Atessa, a questo punto bisogna attraversare il paese e girare a sinistra imboccando la SP216 e dopo circa 1 Km alla rotonda,

prendere la 1° uscita Via Don Minzoni e successivamente svoltare a Contrada Carapelle. Proseguire su Contrada Carapelle per circa 4,5 Km, giungendo così a Via Grotti in cui bisogna girare a sinistra e seguire lungo la stessa per circa 2 Km giungendo così alla strada provinciale SP138 e dopo circa 1 Km si arriverà nei pressi del centro abitato di Casalanguida dove bisogna girare immediatamente a sinistra, imboccando così la Via San Bartolomeo, e proseguendo per circa 500mt. prima di una semicurva sul lato sinistro vi sono gli immobili di proprietà del Signor (esecutato) e

- 1) Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 7-8:

Il fabbricato è posto lungo la strada comunale Via San Bartolomeo e dinanzi allo stesso immobile, tra la strada e lo stesso fabbricato, vi è una banchina di larghezza circa 0,50mt. utile al passaggio delle persone e all'accesso dell'immobile.

Tutto l'edificio risulta costruito con strutture portanti in muratura e blocchi di pietra. solai del tipo S.A.P., tamponature e tramezzature in laterizi forati, copertura a doppia falda. Esternamente vi sono finiture di intonaci in pessimo stato di conservazione, con colori grigio scuri.

L'edificio risulta svilupparsi su due piani, comprendenti un piano terra (in cui vi è la cucina ed il bagno) ed un piano primo (in cui vi è il ripostiglio ed una camera).

Entrati, a piano terra, vi è subito la cucina di dimensione pari a circa 30,00mq. ed altezza interna utile di 2,30mt., mentre alla propria sinistra vi è il bagno ricavato dal sottoscala della gradinata esterna. Il ripostiglio e la camera al piano primo, di altezza utile interna di 2,40mt., sono accessibili dall'esterno del fabbricato attraverso una gradinata. Entrati nell'edificio vi è un piccolo disimpegno, dal quale, alla propria sinistra, si accede al ripostiglio e frontalmente alla camera che misura circa 6,50mq. .

Tutti i vani abitativi risultano rifiniti in ogni loro parte con intonaci e tinteggiature alle pareti, il pavimento è realizzato con mattonelle di granito.

Le porte interne così come gli infissi esterni sono in legno. Le porte esterne sono in vetro con intelaiatura in alluminio.

Le finestre, situate in tutte le stanze, sono dotate di un singolo vetro e quindi andrebbero sostituite in modo da renderle a norma e idonee per la protezione dagli agenti atmosferici e dal freddo.

Il bagno è provvisto di tutti i sanitari, ma senza doccia e/o vasca da bagno.

Nessuna stanza ha le pareti rivestite da mattonelle ma semplicemente tinteggiate di colore bianco. Nel locale cucina è presente un caminetto.

La porzione di fabbricato risulta arredata con scarso gusto e senza cura nei dettagli.

Si riscontra che l'intera abitativa non è provvista di impianto termico.

Per l'impianto elettrico, non avendo riscontro in loco di un attestato di certificazione, non si ha la certezza sul rispetto delle vigenti normative in ambito di sicurezza.

Si rileva, inoltre, che la controsoffittatura del solaio al piano primo sia fatiscente e la copertura, che risulta non essere accessibile, sia in pessimo stato conservativo, causando pertanto infiltrazioni d'acqua nella camera a piano primo.

Va precisato che tale fabbricato è di proprietà per 1/6 in parti uguali dei Signori

(esecutato) e e per 4/6 del § e quindi risulta vendibile per 5/6 e non per l'intera proprietà in quanto la non è debitrice della causa in oggetto.

- 2) Appartamento al piano secondo e terzo di porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 9:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di proprietà del §, padre dell'esecutato § è posto lungo la strada comunale Via San Bartolomeo e l'accesso

all'immobile è garantito da un passaggio pedonale. Dinanzi al fabbricato tra la strada ed l'ingresso principale vi è una passerella in cemento armato di larghezza circa 1,90mt..

Tutto l'edificio risulta costruito con strutture portanti in muratura, solai del tipo in latero-cemento, tamponature e tramezzature in laterizi forati, copertura a doppia falda. Esternamente vi sono finiture di intonaci in buono stato di conservazione di colore bianco sporco e rifiniture in mattoncini rossi.

L'edificio risulta svilupparsi su quattro piani, comprendenti un piano seminterrato (in cui vi sono i locali ad uso magazzino e centrale termica), un piano terra (in cui vi sono i locali negozi), un piano primo ed un piano secondo (sottotetto) ad uso civile abitazione. I vari piani sono collegati tra di loro da una gradinata interna posta a servizio di tutti i locali e di tutti i vani abitativi.

Guardando frontalmente il fabbricato, l'appartamento di proprietà del [ ] è situato, rispetto alla gradinata interna, sull'ala di sinistra dell'edificio ed è strutturato tra il piano primo ed il piano secondo. Esso è costituito, al primo piano, dal corridoio d'ingresso, dal soggiorno di 29,00mq. e dalla cucina di 14,50mq., ed al secondo piano da un ripostiglio, una sala da pranzo, una camera da letto e da un bagno, e risulta inoltre avere un'altezza interna utile di m 2,70 per il piano primo e di circa m 2,00 (h media) per il piano secondo (sottotetto).

Entrati nel fabbricato, frontalmente ad esso vi è un disimpegno che permette di andare ai locali negozi posti ai due lati dello stesso disimpegno, mentre dinanzi vi è l'accesso alla gradinata interna che permette l'accesso ai piani superiori.

Il disimpegno d'ingresso del fabbricato è protetto dall'esterno da una vetrata con intelaiatura in alluminio.

Tutti i vani abitativi dell'appartamento risultano rifiniti in ogni loro parte con intonaci e tinteggiature alle pareti, il pavimento è realizzato:

- con mattonelle di gres porcellanato in stile floreale nel soggiorno;
- con mattonelle rettangolari di marmo lucido nel corridoio d'ingresso;
- con mattonelle gres porcellanato quadrate di colore rosso/ambrato nella cucina;
- con parquet nella sala pranzo, nel ripostiglio e nella camera da letto;
- con mattonelle di gres porcellanato di colore acqua marina delle dimensioni 13x13 nel bagno.

Le porte interne sono in legno, invece per quanto riguarda gli infissi esterni essi sono in alluminio. Tutte le finestre dei locali a piano primo hanno, all'esterno, tapparelle avvolgibili in pvc mentre i locali a piano secondo non hanno ne hanno affatto.

La sala da pranzo e la camera da letto, poste al piano secondo, hanno le finestre anche sul solaio di copertura, essendo appunto locali realizzati al piano sottotetto.

Le finestre, situate sia nella zona giorno che nella zona notte, sono dotate del singolo vetro, e sono inoltre dotate all'esterno di un ulteriore infisso con intelaiatura in alluminio, questo per la protezione dagli agenti atmosferici e dal freddo.

Il bagno è provvisto di tutti i sanitari e vi è anche la doccia. I muri del bagno sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di colore bianco con decoro floreale.

Le pareti della cucina sono rivestite sino a circa 2,00mt. di altezza con piastrelle in gres porcellanato con decoro geometrico, mentre la parte restante ed il solaio di piano sono tinteggiate di colore giallo.

Le pareti del soggiorno sono interamente rivestite con carta da parati di colore lilla chiaro, stile anni 70.

Le pareti dei locali della zona notte, invece, sono tutti rivestiti con listelli di legno.

La cucina, il soggiorno e il corridoio d'ingresso sono dotati tutti di porta/finestra che permettono l'accesso ai balconi posti nella parte anteriore e nella parte retrostante al fabbricato.

I balconi della cucina e del soggiorno, pavimentati con mattonelle in gres porcellanato per esterno, risultano essere in pessimo stato conservativo. Il balcone del corridoio d'ingresso, che guarda la

facciata principale del fabbricato è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato per esterno di colore rosa tenue.

Le ringhiere dei balconi della cucina e del soggiorno sono in ferro zincato di colore bianco e verde ma, come i pavimenti, sono in pessimo stato conservativo e si nota come in diversi punti riaffiori la ruggine.

Il balcone del corridoio d'ingresso è provvisto di ringhiere in ferro battuto che allo stato attuale non necessiterebbero di lavori di manutenzione.

L'appartamento risulta arredato con semplicità, con poco gusto, senza essere curato nei dettagli.

Si riscontra che l'intera unità abitativa è provvista di impianto termico, attualmente non funzionante in quanto come fonte di riscaldamento viene utilizzata una stufetta a gas con ruote. Per l'impianto elettrico, non avendo riscontrato in loco un attestato di certificazione, non si ha la certezza sul rispetto delle vigenti normative in ambito di sicurezza. Si riscontra che la sala da pranzo, posta al piano secondo, è provvista di impianto di condizionamento e di un camino rivestito in pietra.

La gradinata interna che collega i vari piani è rifinita, in ogni sua parte, con intonaco e carta da parati di colore verde sino al piano primo e con intonaco e tinteggiatura di colore bianca dal piano primo sino al piano secondo.

Il pavimento è realizzato con mattonelle rettangolari di marmo lucido mentre la ringhiera di protezione è in legno con colonnine ornamentali.

Sulle pareti della gradinata a piano secondo si notano notevoli macchie di umidità causate dall'infiltrazione di acqua dal solaio di copertura che hanno creato la caduta della tinteggiatura e la caduta di pezzi di intonaco.

3) Negoziò al piano primo di porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 2 e p.lla 1226 sub 5:

Guardando frontalmente il fabbricato, il locale negozio è situato, rispetto alla gradinata interna, sull'ala di destra dell'edificio ed è strutturato tutto a piano primo.

Entrati nel fabbricato, frontalmente ad esso vi è il disimpegno e muovendosi alla propria destra vi è una porta d'ingresso in vetro e intelaiatura in alluminio pesante che permette l'accesso al locale negozio.

Il locale negozio risulta rifinito in ogni parte con intonaco e tinteggiatura di colore giallo alle pareti, il pavimento è realizzato:

- con mattonelle di gres porcellanato rettangolari di colore chiaro nella parte anteriore (specificatamente nel vano identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 2);
- con mattonelle quadrate di marmo scuro nella parte posteriore (specificatamente nel vano identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 5).

Sulla facciata che guarda la strada San Bartolomeo il locale negozio è dotato di due porte finestre in vetro con intelaiatura in alluminio e serrande basculanti di protezione, mentre sulla facciata posteriore vi è una porta finestra con balcone.

Il balcone, che risulta essere in pessimo stato conservativo, è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato per esterno.

La ringhiera in ferro zincato di colore bianco e verde, come il pavimento, è in pessimo stato di conservazione e ciò è riscontrabile dalla ruggine che riaffiora in diversi punti.

Sulla parete della facciata posteriore vi è anche una finestra la quale risulta murata dall'interno.

Allo stato attuale essendo l'attività commerciale fallita, il locale negozio è utilizzato come magazzino e ricovero materiali.

Va precisato che il locale negozio, così come descritto, non può essere venduto come un unico lotto, ma va diviso in due singole unità commerciali in quanto il vano negozio identificato dalla p.lla 1226 sub 5 è interamente di proprietà di [redacted] mentre il vano negozio identificato dalla p.lla 538 sub 2 è di proprietà per 1/6 in parti uguali dei [redacted]

(esecutato) e [redacted] e per 4/6 del [redacted] e quindi [redacted]

risulta vendibile per 5/6 e non per l'intera proprietà in quanto la Signora [redacted] non è debitrice della causa in oggetto.

Tale aspetto, di notevole importanza, porta a ripristinare lo stato dei luoghi dei due vani commerciali, in particolare ricostruendo un muro divisorio tra le due unità e aprendo una nuova porta sul disimpegno d'ingresso del fabbricato in maniera tale che il vano negozio identificato dal foglio 9 p.lla 538 sub 2 abbia un ingresso indipendente rispetto all'altro locale.

- 4) Negozi, magazzino e centrale termica al piano primo e al piano terra di porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio p.lla 1226 sub 2-3-4-8:

Guardando frontalmente il fabbricato, il locale negozio/magazzino è situato, rispetto alla gradinata interna, sull'ala di sinistra dell'edificio ed è strutturato tra il piano primo ed il piano terra.

Entrati nel fabbricato, frontalmente ad esso vi è il disimpegno e muovendosi alla propria sinistra vi è una porta d'ingresso in vetro e intelaiatura in alluminio pesante che permette di andare al locale negozio.

Il locale negozio, di altezza interna utile di 3,40mt., risulta rifinito in ogni parte con intonaco e tinteggiatura di colore bianco alle pareti, il pavimento è realizzato:

- con mattonelle quadrate di granito (vano identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 4).

Sulla facciata che guarda la strada San Bartolomeo il locale negozio è dotato di due porte finestre in vetro con intelaiatura in alluminio e serrande basculanti di protezione, sulla facciata posteriore, invece, vi sono due porte finestre con balcone.

I due balconi risultano pavimentati con mattonelle in gres porcellanato per esterno ma in pessimo stato conservativo così come le ringhiere in ferro zincato di colore bianco e verde che, come il pavimento, sono in pessimo stato di conservazione e ciò si nota come in diversi punti riaffiora la ruggine.

Allo stato attuale essendo l'attività commerciale fallita, il locale negozio è utilizzato come magazzino e ricovero materiali ed attrezzi.

Il locale negozio al suo interno è dotato di una scala a chiocciola in ferro che permette di scendere al locale magazzino posto al piano terra (in questo caso piano sotto strada) utilizzato a ricovero materiali.

Il locale magazzino (vano identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 2), di altezza interna utile di 3,60mt., risulta rifinito in ogni sua parte con intonaco e tinteggiatura di colore bianco alle pareti, mentre il pavimento è realizzato in massetto cementizio.

Al locale magazzino è possibile accedere anche dal piano sottostrada attraverso una porta d'ingresso laterale in legno e da una porta/garage con serranda basculante di protezione.

Le finestre sono in vetro singolo con intelaiatura in alluminio.

Si riscontra che detta unità immobiliare è sprovvista di impianto termico.

Per l'impianto elettrico, non avendo riscontrato in loco un attestato di certificazione, non si ha la certezza sul rispetto delle vigenti normative in ambito di sicurezza.

Al piano sottostrada vi è un altro locale magazzino (vano identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 3) di altezza utile 2,35 mt. e dimensioni pari a 28,00mq. utilizzato dal Signor [redacted] come magazzino e cantina. Esso risulta rifinito in ogni sua parte solo con l'intonaco senza la tinteggiatura alle pareti, mentre il pavimento è realizzato in massetto cementizio.

Il locale magazzino è dotato di una porta d'ingresso in legno e due finestre in vetro singolo con persiane in legno. Al suo interno il vano magazzino è provvisto di un camino e del ricovero della caldaia utilizzata per il riscaldamento dei vani abitativi ad uso civile abitazione presenti nei piani superiori della porzione di fabbricato.

Si rileva che detta unità immobiliare è sprovvista di impianto termico a combustione.

Per l'impianto elettrico, non avendo riscontrato in loco un attestato di certificazione, non si ha la certezza sul rispetto delle vigenti normative in ambito di sicurezza.

Tale locale essendo realizzato nel piano sottostrada presenta al suo interno molta umidità ed in alcuni punti vi sono crepe con assenza di parti di intonaco.

Al piano interrato, sul lato retrostante il fabbricato, vi è un altro locale (vano identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 8) di altezza utile 2,50 mt. e dimensioni pari a 20,00mq. utilizzato dal [redacted] come centrale termica. Esso risulta rifinito in ogni sua parte solo con l'intonaco grezzo senza la tinteggiatura alle pareti, mentre il pavimento è realizzato in massetto cementizio.

Il locale centrale termica è dotato di una porta d'ingresso in ferro ed al momento risulta essere totalmente in disuso, di conseguenza anche senza impianto termico ed elettrico.

#### 5) Terreni agricoli identificati con il foglio 9 particelle 114 e 119:

La particella 119 (di forma rettangolare) è posta sul lato destro ai margini della strada provinciale Atessa-Casalanguida in direzione del centro abitato di Casalanguida in prossimità dell'ingresso del paese. La particella non risulta essere delimitata da alcuna recinzione ed è confinante la particella 117, la particella 120, la strada provinciale Atessa-Casalanguida e la particella 114 di proprietà del [redacted], anch'essa oggetto della presente perizia. Dal punto di vista morfologico ha dislivello risultando in leggera pendenza, mentre dal punto del piano regolatore vigente ricade per mq. 280 in zona F8- Area di rispetto panoramico e per mq. 450 in zona E2-Aree agricole di rispetto idrogeologico. Allo stato attuale è libera ed è utilizzato ad uliveto.

La particella 114 (di forma pressoché rettangolare) è posta a confine con la particella 119 e non risulta essere delimitata da alcuna recinzione ed è confinante per gli altri tre lati con la particella 113, la particella 115 e la particella 110. Dal punto di vista morfologico ha dislivello risultando in pendenza, mentre dal punto del piano regolatore vigente ricade interamente in zona E2-Aree agricole di rispetto idrogeologico. Allo stato attuale è libera ed è utilizzato ad uliveto anche se essendo in prossimità del fosso limitrofo è classificato come canneto.

#### Vani abitativi identificati con il foglio 9 particella 1226 sub 7-10:

Va fatta un'annotazione tecnica sui vani abitativi identificati catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 7 e sub 10. Tali locali ad uso civile abitazione, guardando frontalmente il fabbricato, sono situati, rispetto alla gradinata interna, sull'ala di destra dell'edificio e sono strutturati tra il piano secondo ed il piano terzo (piano sottotetto).

Tali locali presi singolarmente per ogni singolo sub (p.lla 1226 sub 7 e 10) rappresentano due distinti appartamenti, uno posto al piano secondo ed uno posto al piano terzo (piano sottotetto) ma per la loro interezza di abitabilità manca la p.lla 538 sub 3 la quale non è stata menzionata nella causa pignoramento in oggetto ed inoltre essendo di proprietà per 1/6 in parti uguali dei S. [redacted]

[redacted] (esecutato) e [redacted] e per 4/6 del [redacted] [redacted] risulterebbe vendibile solo per 5/6 e non per la sua interezza in quanto la [redacted] [redacted] non è debitrice della procedura esecutiva n.35/2015 R.G.E. in oggetto. Di conseguenza non potendo spezzare e creare due mini appartamenti in quanto non ci sono le condizioni tecniche e strutturali per poterli realizzare le due unità identificate dal foglio 9 p.lla 1226 sub 7 e 10 allo stato attuale non sono vendibili.

#### - DATI CATASTALI

Allo stato attuale:

La porzione di fabbricato riportata al N.C.E.U. del Comune di Casalanguida risulta intestato in parti disuguali con proprietà per 1/6 ai [redacted]

[redacted] e per 4/6 al [redacted] ed identificato:

- al foglio di mappa n.9 – particella n.538/ sub 2 – categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 34 mq., rendita € 582,98 – Via San Bartolomeo n.57 piano T;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.538/ sub 7 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 1 vano, rendita € 25,82 – Via San Bartolomeo n.57 piano T;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.538/ sub 8 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 1 vano, rendita € 25,82 – Via San Bartolomeo n.56 piano 1.

I sub 7-8 della particella n.538 hanno soppresso gli originari precedenti indicati nella porzione di fabbricato foglio di mappa n.9 – particella n.538/ sub 1 e sub 5.

Il terreno agricolo riportato al N.C.T. del Comune di Casalanguida risulta intestato al Signor \_\_\_\_\_ con proprietà per 1000/1000 ed è identificato:

- al foglio di mappa n.9 – particella n.114 – Classe Canneto – Superficie 190mq., reddito dominicale € 1,13 e reddito agricolo € 0,29.

Il terreno agricolo riportato al N.C.T. del Comune di Casalanguida risulta intestato al Signor \_\_\_\_\_ con proprietà per 1000/1000 ed è identificato:

- al foglio di mappa n.9 – particella n.119 – Classe Uliveto – Superficie 730mq., reddito dominicale € 2,83 e reddito agricolo € 1,51.

Il fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Casalanguida risulta intestato al \_\_\_\_\_ con piena proprietà ed è identificato:

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 2 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 48mq., rendita € 61,97 – Via San Bartolomeo piano T;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 3 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 28mq., rendita € 36,15 – Via San Bartolomeo piano T;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 4 – categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 52mq., rendita € 657,97 – Via San Bartolomeo piano 1;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 5 – categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 31mq., rendita € 392,25 – Via San Bartolomeo piano 1;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 7 – categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 28mq., rendita € 36,15 – Via San Bartolomeo piano 3;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 8 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 20mq., rendita € 25,82 – Via San Bartolomeo piano S1;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 9 – categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani, rendita € 106,65 – Via San Bartolomeo piano 2-3;

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 10 – categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani, rendita € 76,18 – Via San Bartolomeo piano 2;

(Vedasi copie visure, planimetrie catastali ed elenco immobili allegati Allegato n°2).

## **SECONDO QUESITO:**

*Proprietà:* il compendio immobiliare pignorato, costituito dalla porzione di fabbricato indicato al foglio n.9 p.lla 538 sub.2-7-8 sito in Via San Bartolomeo è di proprietà per 1/6 in parti uguali dei \_\_\_\_\_ (esecutato) e \_\_\_\_\_ e per 4/6 del Signor \_\_\_\_\_

La porzione di fabbricato oggetto della presente perizia identificata al foglio n.9 p.lla 538 sub.2 ha subito una COSTITUZIONE del 07/04/1995 n.1297/B.1/1995 in atti dal 03/05/1995 per passaggio ALL'URBANO DI PORZIONI RURALI con proprietà pari ad 1/2 in parti uguali in favore dei \_\_\_\_\_ . Successivamente, a causa della morte della \_\_\_\_\_ , giusta DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 26/06/2002 passò

ai Signori \_\_\_\_\_ i quali hanno ottenuto la porzione di fabbricato di cui si tratta per SUCCES. IN MORTE con registrazione a Lanciano Volume:562 n:92 del 18/12/2002. Nel 2015 è stata fatta una Variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015 con proprietà rimasta per 1/6 in parti uguali in \_\_\_\_\_

favore dei [redacted] (esecutato) e [redacted] e per 4/6 in favore del [redacted]

La porzione di fabbricato oggetto della presente perizia identificata al foglio n.9 p.lla 538 sub.7-8 ha subito un VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/12/2012 n.28992.1/2012 in atti dal 13/12/2012 per passaggio da ABITAZIONE TIPO RURALE – ABITAZIONE TIPO POPOLARE con proprietà sempre pari ad 1/6 in parti uguali in favore dei [redacted]

(esecutato) e [redacted] e per 4/6 in favore del [redacted]. Successivamente, è stata fatta una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2013 n.466668.1/2013 in atti dal 13/12/2013 (protocollo n.CH0176161) in cui la porzione di fabbricato è rimasta con proprietà pari ad 1/6 in parti uguali in favore dei [redacted] (esecutato) e [redacted] e per 4/6 in favore del [redacted].

Il terreno agricolo, indicato al foglio n.9 p.lla n.114, di proprietà 1000/1000 del [redacted] a causa della morte del [redacted] giusta DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 10/10/1992 passò ai [redacted]

[redacted] i quali hanno ottenuto il terreno di cui si tratta per SUCCES. IN MORTE con registrazione a Saronno Volume:93 n:10 del 12/01/1993 in qualità di ONERI LIVELLARI insieme al Comune di Casalanguida in qualità di ONERI CONCEDENTE. Successivamente il Signor [redacted] (esecutato) in data 09/12/1994 acquistava il terreno in oggetto per atto di compravendita per Notar Lo Iacono Arnaldo di Vasto (Ch) Repertorio n.27319/2 in data 09/12/1994, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 27/12/1994 in nn.17603 registro generale e 13614 registro particolare.

Il terreno agricolo, indicato al foglio n.9 p.lla n.119, di proprietà 1000/1000 del Signor [redacted], a causa della morte del [redacted] giusta DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 10/10/1992 passò ai [redacted]

[redacted] i quali hanno ottenuto il terreno di cui si tratta per SUCCES. IN MORTE con registrazione a Saronno Volume:93 n:10 del 12/01/1993 in qualità di ONERI LIVELLARI insieme al Comune di Casalanguida in qualità di ONERI CONCEDENTE. Successivamente il Signor [redacted] (esecutato) in data 09/12/1994 acquistava il terreno in oggetto per atto di compravendita per Notar Lo Iacono Arnaldo di Vasto (Ch) Repertorio n.27319/2 in data 09/12/1994, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 27/12/1994 in nn.17603 registro generale e 13614 registro particolare.

Il fabbricato di civile abitazione, indicato al foglio n.9 p.lla n.1226 sub.2-3-4-5-7-8-9-10 oggetto della presente perizia ha subito una COSTITUZIONE del 12/01/1995 in favore de [redacted]

con atto n.A00058.2/1995 e successivamente una Variazione catastale per inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015 con proprietà rimasta esclusivamente in favore del Signor [redacted]

### **TERZO QUESITO:**

La porzione di fabbricato identificata al foglio n.9 p.lla 538 sub 2-7-8 di proprietà per 1/6 in parti uguali dei [redacted] (esecutato) e [redacted] e per 4/6 del Signor [redacted] è utilizzata attualmente dagli stessi proprietari quale magazzino e recupero materiali.

L'immobile trattato in possesso del Signor [redacted] sito in Via San Bartolomeo (foglio 9 p.lla n.1226 sub.2-3-4-5-7-8-9-10), al piano terra è utilizzato a negozio e magazzino, al piano primo e secondo è utilizzato a civile abitazione ed è abitato dall'esecutato [redacted] insieme alla sua famiglia e insieme al padre [redacted]

I terreni agricoli identificati al foglio n.9 p.lle 114-119 sono di proprietà del [redacted] e sono utilizzati dalla Stessa proprietà.

#### **QUARTO QUESITO:**

Sugli tutti gli immobili pignorati non vi è l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale 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.

#### **QUINTO QUESITO:**

A carico degli immobili descritti ed in riferimento ai Signori \_\_\_\_\_ (esecutato) \_\_\_\_\_ risultano:

- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/11/2004 Numero di registro particolare 3350, Registro Generale 19924 e numero di repertorio 14547/5057 del 05/11/2004 contro \_\_\_\_\_
- Atto di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritto in data 11/07/2008 con formalità R.P. 2647 e R.G. 14592 a favore della Banca DELLE Marche S.p.A., emessa dal Tribunale di Macerata in data 10/07/2008 Rep. 884.
- Atto di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritto in data 11/07/2008 con formalità R.P. 2648 e R.G. 14593 a favore della Banca DELLE Marche S.p.A., emessa dal Tribunale di Macerata in data 10/07/2008 Rep. 884.
- Atto di pignoramento trascritto presso il Tribunale Giudiziario di Lanciano (Ch) in data 30/04/2013 con formalità R.P. 5581 e R.G. 7449 a favore della Società Gemini SPV S.r.l., giusto verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Lanciano (Ch) in data 20/02/2013 Rep. 50/2013.
- Atto di pignoramento trascritto presso il Tribunale Giudiziario di Lanciano (Ch) in data 04/04/2014 con formalità R.P. 4349 e R.G. 5458 a favore della Società Gemini SPV S.r.l., giusto verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Lanciano (Ch) in data 11/02/2014 Rep. 4/2014.
- Atto di pignoramento trascritto presso il Tribunale Giudiziario di Lanciano (Ch) in data 26/05/2015 con formalità R.P. 6280 e R.G. 8180 a favore della Società Gemini SPV S.r.l., giusto verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Lanciano (Ch) in data 20/03/2015 Rep. 86/2015.

Tali formalità (Allegato n°3) saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

#### **SESTO QUESITO:**

- 1) Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 7-8:

Per le note avanti espresse e relazionate, la porzione di fabbricato di proprietà per 1/6 in parti uguali dei \_\_\_\_\_ (esecutato) e \_\_\_\_\_ e per 4/6 del \_\_\_\_\_ è stata realizzata prima degli anni 40 e non ha alcun titolo edilizio presso il Comune di Casalanguida, anche se risulta accatastato presso l'Agenzia del Territorio.

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Casalanguida, la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato trattato è in "ZONA B1 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE" art.27 delle N.T.A. (Allegato n°4). Inoltre tale particella risulta essere in zona sismica in base alla legge n.64 del 1974.

- 2) Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 2:

Per le note avanti espresse e relazionate, la porzione di fabbricato di proprietà per 1/6 in parti uguali dei Signori \_\_\_\_\_ (esecutato) e \_\_\_\_\_ e per 4/6 del \_\_\_\_\_ è stata realizzata negli anni 60 ed è stato regolarizzato con Concessione Edilizia n.42 del 26/09/1986 presso il Comune di Casalanguida e di Variazione e Sistemazione Catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Casalanguida, la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato trattato è in "ZONA B1 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE" art.27 delle N.T.A. (Allegato n°4). Inoltre tale particella risulta essere in zona sismica in base alla legge n.64 del 1974.

In merito all'agibilità, non vi è nessun certificato di abitabilità.

3) Porzione di fabbricato ad uso appartamento, negozio, magazzino e centrale termica sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 2-3-4-5-7-8-9-10;

Per le note avanti espresse e relazionate, la porzione di fabbricato risulta intestato al [redacted] con piena proprietà ed è stato regolarizzato con Sanatoria Edilizia n.41/86 del 26/09/1986 e successiva Concessione Edilizia n.42 del 26/09/1986 presso il Comune di Casalanguida e di Variazione e Sistemazione Catastale presso l'Agenzia del Territorio. Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Casalanguida, la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato trattato è in "ZONA BI - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE" art.27 delle N.T.A. (Allegato n°4). Inoltre tale particella risulta essere in zona sismica in base alla legge n.64 del 1974. In merito all'agibilità, non vi è nessun certificato di abitabilità.

#### **SETTIMO QUESITO:**

Come detto nel Sesto Quesito, il fabbricato identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 7-8 è stato costruito prima degli anni quaranta. Essendo antecedente gli anni 50, dalla consultazione dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Casalanguida non risulta esserci alcun progetto e di conseguenza il rilascio di una licenza edilizia.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato ad uso appartamento, negozio, magazzino e centrale termica sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 2-3-4-5-7-8-9-10 e dalla p.lla 538 sub 2 risulta essere stata realizzata negli anni 60. Dalla consultazione dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Casalanguida risulta esserci una Sanatoria Edilizia n.41/86 del 26/09/1986 ed una successiva Concessione Edilizia n.42 del 26/09/1986 (Allegato n°5).

Dal sopralluogo effettuato presso detto immobile si evince che vi sono difformità rispetto a quanto riportato nel progetto in sanatoria ed in concessione depositati presso il Comune. Precisamente tali difformità riguardano il piano sottotetto dove il locale soffitta è stato ripartito con cambio di destinazione d'uso e realizzando tre vani abitativi: sala da pranzo, camera da letto e ripostiglio mentre nell'altro vano soffitta posto alla destra rispetto alla gradinata interna è stato realizzato un altro piccolo appartamento mansardato indicato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 3 non individuata nella procedura esecutiva n.36/2015 R.G.E. in oggetto. Dalla consultazione dei documenti presso l'ufficio tecnico dello stesso Comune risulta non esserci la Comunicazione di Fine Lavori, ed inoltre manca anche la dichiarazione di agibilità. Le difformità sopra evidenziate possono essere sanate attraverso una SCIA in sanatoria con una sanzione da corrispondere al Comune di Casalanguida pari ad € 516,00 a cui vanno aggiunte le eventuali oblazioni da corrispondere e quantificate in merito al costo della Bucalossi, le quali andranno raddoppiate.

#### **OTTAVO QUESITO:**

Come detto nel Sesto Quesito, dal certificato di destinazione urbanistica attuale si evince che le particelle 538-1226 oggetto degli immobili pignorati sono collocate in "ZONA BI - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE" e risultano essere LEGITTIMATI e LIBERI da CANONI, CENSI o LIVELLI.

#### **NONO QUESITO:**

Per quanto riguarda le spese fisse di gestione o di manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate o su eventuali spese condominiali, essendo gli immobili abitati e gestiti dagli stessi proprietari, identificati nei S [redacted], rispettivamente padre e figlio, non vi è alcuna spesa di gestione e/o di manutenzione degli stessi fabbricati.

#### **DECIMO QUESITO:**

1) Porzione di fabbricato di civile abitazione (foglio 9 p.lla 538 sub 7-8): Per la valutazione dell'immobile di cui si tratta, lo scrivente ha tenuto conto di tutti i fattori e parametri di mercato

che abbiano potuto concorrere alla sua caratura e quindi alla individuazione del valore più congruo e rispondente, specificatamente:

A) PARAMETRI ATTIVI:

- Trattasi di fabbricato indipendente diviso su due piani con un unità immobiliare per piano con accesso proprio indipendente;
- Buona distribuzione degli spazi interni e ottima funzionalità di tutti gli ambienti;
- Zona di ubicazione con altri fabbricati;
- Fabbricato posto in prossimità del centro urbano.

B) PARAMETRI NEGATIVI:

- Mancanza di certificato di abitabilità e/o agibilità;
- Finiture interne di pessimo pregio;
- Finiture esterne del fabbricato di scarso pregio.

La stima del compendio immobiliare è basata, quindi, sul criterio sintetico-comparativo basato sul parametro tecnico della superficie convenzionale.

**STIMA UNITA' IMMOBILIARE P.LLA 538 SUB 7-8**

STIMA UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA 538 SUB 7 e 8				
	LOCALE	Superficie	Coef. Di Stima	Superficie netta
1	Fabbricato	61,50 mq.	1,0	61,50 mq.
2	Gradinata esterna	4,20 mq.	0,5	2,10 mq.
			TOTALE	63,60 mq.

Valore di stima dell'unità Sub 7 e 8 p.lla 538 - 63,60 mq x 200 = 12.720,00 € (Sessantunocentoventiquattromila/00 EURO)

Nel considerare il Valore di tutto l'immobile si è tenuto conto anche dello stato conservativo dello stesso, e della spesa da sostenere per renderlo completamente abitabile in relazione alle norme di leggi in materia di edilizia privata, così specificatamente quantificate:

STIMA SPESE TECNICHE PER SISTEMAZIONE IMMOBILI PARTICELLA 538 SUB 7-8		
	TIPOLOGIA INTERVENTO	Importo
1	Permesso di Costruire Comune Progetto architettonico	€ 1.000,00
2	Ristrutturazione edilizia	€ 10.000,00
3	Pratica di conformità a norma di legge di tutti gli impianti	€ 2.000,00
4	Lavori per adeguamento fabbricato al contenimento energetico	€ 5.000,00
5	Agibilità	€ 500,00
		<b>€ 18.500,00</b>

Va inoltre precisato che l'immobile essendo di proprietà per 1/6 in parti uguali dei : \_\_\_\_\_ (esecutato) e \_\_\_\_\_ e per 4/6 del \_\_\_\_\_, di conseguenza risulterebbe vendibile solo per 5/6 e non per la sua interezza in quanto la \_\_\_\_\_ non è debitrice della procedure esecutiva n.35/2015 R.G.E.

Pertanto il valore di vendita risulta pari a: € 12.720,00 x 5/6 = € 10.600,00

2) Appartamento facente parte di porzione di fabbricato di civile abitazione (foglio 9 p.lla 1226 sub 9): Per la valutazione dell'immobile di cui si tratta, lo scrivente ha tenuto conto di tutti i fattori e parametri di mercato che abbiano potuto concorrere alla sua caratura e quindi alla individuazione del valore più congruo e rispondente, specificatamente:

A) PARAMETRI ATTIVI:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato indipendente diviso su due piani con accesso condiviso su ogni piano abitativo;
- Buona distribuzione degli spazi interni e ottima funzionalità di tutti gli ambienti;
- Zona di ubicazione con altri fabbricati;
- Fabbricato posto in prossimità del centro urbano.

**B) PARAMETRI NEGATIVI:**

- Mancanza di certificato di abitabilità c/o agibilità;
- Finiture interne di basso pregio;
- Finiture esterne del fabbricato di basso pregio.

La stima del compendio immobiliare è basata, quindi, sul criterio sintetico-comparativo basato sul parametro tecnico della superficie convenzionale.

**STIMA UNITA' IMMOBILIARE P.LLA 1226 SUB 9**

STIMA UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA 1226 SUB 9				
	LOCALE	Superficie	Coef. Di Stima	Superficie netta
1	appartamento	125,00 mq.	1,0	125,00 mq.
2	gradinata interna	6,00 mq.	0,5	3,00 mq.
3	balconi	17,00 mq.	0,5	8,50 mq.
			TOTALE	136,50 mq.

Valore di stima dell'unità Sub 9 p.lla 1226 - 136,50 mq x 450 = **61.425,00 €**  
(Sessantunocentoventiquattromila/00 EURO)

Nel considerare il Valore di tutto l'immobile si è tenuto conto anche dello stato conservativo dello stesso, e della spesa da sostenere per renderlo completamente abitabile in relazione alle norme di leggi in materia di edilizia privata, così specificatamente quantificate:

STIMA SPESE TECNICHE PER SISTEMAZIONE IMMOBILI PARTICELLA 1226 SUB 9		
	TIPOLOGIA INTERVENTO	Importo
1	Scia in Sanatoria Comune Progetto architettonico	€ 2.000,00
2	Sistemazione e Variazione planimetrie catastali	€ 500,00
3	Pratica di conformità a norma di legge di tutti gli impianti	€ 2.000,00
4	Lavori per adeguamento fabbricato al contenimento energetico	€ 2.000,00
5	Ristrutturazione edilizia	€ 3.000,00
		<b>€ 9.500,00</b>

3) Locale negozio facente parte di porzione di fabbricato di civile abitazione (foglio 9 p.lla 538 sub 2): Per la valutazione dell'immobile di cui si tratta, lo scrivente ha tenuto conto di tutti i fattori e parametri di mercato che abbiano potuto concorrere alla sua caratura e quindi alla individuazione del valore più congruo e rispondente, specificatamente:

**A) PARAMETRI ATTIVI:**

- Trattasi di locale negozio ad un piano con accesso proprio indipendente e con accesso fronte strada;
- Zona di ubicazione con altri fabbricati;
- Fabbricato posto in prossimità del centro urbano.

**B) PARAMETRI NEGATIVI:**

- Finiture interne di mediocre pregio;

- Finiture esterne di basso pregio;
- Mancanza di certificato di abitabilità e/o agibilità.

La stima del compendio immobiliare è basata, quindi, sul criterio sintetico-comparativo basato sul parametro tecnico della superficie convenzionale.

**STIMA UNITA' IMMOBILIARE P.LLA 538 SUB 2**

STIMA UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA 538 SUB 2				
	LOCALE	Superficie	Coef. Di Stima	Superficie netta
1	Locale negozio	34,00 mq.	0,9	30,60 mq.
			TOTALE	30,60 mq.

Valore di stima dell'unità Sub 2 p.lla 538 - 30,60 mq x 500 = 15.300,00 € (Dodicimiladuecento/00 EURO)

Come precisato nel PRIMO QUESITO il locale negozio, così come descritto, non può essere venduto come un unico lotto insieme al locale negozio identificato dalla p.lla 1226 sub 5, ma va diviso in due singole unità commerciali in quanto il vano negozio identificato dalla p.lla 1226 sub 5 è interamente di proprietà del [redacted] mentre il vano negozio identificato dalla p.lla 538 sub 2 è di proprietà per 1/6 in parti uguali dei [redacted] (esecutato) e [redacted] e per 4/6 del [redacted] e quindi risulta vendibile per 5/6 e non per l'intera proprietà in quanto la [redacted] non è debitrice della causa in oggetto.

Tale aspetto, di notevole importanza, porta a ripristinare lo stato dei luoghi dei due vani commerciali, in particolare ricostruendo un muro divisorio tra le due unità e aprendo una nuova porta sul disimpegno d'ingresso del fabbricato in maniera tale che il vano negozio identificato dal foglio 9 p.lla 538 sub 2 abbia un ingresso indipendente rispetto all'altro locale.

Evidenziato che l'immobile essendo di proprietà per 1/6 in parti uguali dei [redacted] (esecutato) e [redacted] e per 4/6 del [redacted], è vendibile solo per 5/6 e non per la sua interezza in quanto la [redacted] non è debitrice della procedure esecutiva n.35/2015 R.G.E.

Pertanto il valore di vendita risulta pari a: € 15.300,00 x 5/6 = € 12.750,00

4) Locale negozio facente parte di porzione di fabbricato di civile abitazione (foglio 9 p.lla 1226 sub 5): Per la valutazione dell'immobile di cui si tratta, lo scrivente ha tenuto conto di tutti i fattori e parametri di mercato che abbiano potuto concorrere alla sua caratura e quindi alla individuazione del valore più congruo e rispondente, specificatamente:

A) PARAMETRI ATTIVI:

- Zona di ubicazione con altri fabbricati;
- Fabbricato posto in prossimità del centro urbano.

B) PARAMETRI NEGATIVI:

- Trattasi di locale negozio ad un piano con accesso proprio da ripristinare e con accesso su disimpegno di gradinata interna di porzione di fabbricato con più unità abitative;
- Finiture interne di mediocre pregio;
- Finiture esterne di basso pregio;
- Mancanza di certificato di agibilità.

La stima del compendio immobiliare è basata, quindi, sul criterio sintetico-comparativo basato sul parametro tecnico della superficie convenzionale.



**STIMA UNITA' IMMOBILIARE P.LLA 1226 SUB 5**

<b>STIMA UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA 1226 SUB 5</b>				
	<b>LOCALE</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coef. Di Stima</b>	<b>Superficie netta</b>
1	Locale negozio	31,00 mq.	0,9	27,90 mq.
			<b>TOTALE</b>	<b>27,90 mq.</b>

Valore di stima dell'unità Sub 5 p.lla 1226 - 27,90 mq x 450 = **12.555,00 €** (Quattromila/00 EURO)

Come precisato nel punto 3) di suddetto quesito, tale locale negozio va stimato separatamente dal locale negozio individuato dal foglio 9 p.lla 538 sub 2, e ciò porta a ripristinare lo stato dei luoghi dei due vani commerciali, in particolare ricostruendo un muro divisorio tra le due unità e aprendo una nuova porta sul disimpegno d'ingresso facente parte della gradinata interna del fabbricato in maniera tale che il predetto locale abbia un ingresso indipendente rispetto al vano negozio identificato dal foglio 9 p.lla 538 sub 2, ed in considerazione di ciò si possono quantificare le seguenti spese di ripristino:

<b>STIMA SPESE TECNICHE PER RIPRISTINO IMMOBILI P.LLA 1226 SUB 5 e P.LLA 538 SUB 2</b>		
	<b>TIPOLOGIA INTERVENTO</b>	<b>Importo</b>
1	Scia per Progetto architettonico	€ 400,00
2	Sistemazione e Variazione planimetrie catastali	€ 500,00
3	Pratica di conformità a norma di legge di tutti gli impianti	€ 1.500,00
4	Lavori per adeguamento fabbricato al contenimento energetico	€ 2.000,00
5	Ristrutturazione edilizia	€ 3.000,00
		<b>€ 7.400,00</b>

5) Locale negozio, locali magazzino e locale centrale termica facente parte di porzione di fabbricato di civile abitazione (foglio 9 p.lla 1226 sub 2-3-4-8): Per la valutazione dell'immobile di cui si tratta, lo scrivente ha tenuto conto di tutti i fattori e parametri di mercato che abbiano potuto concorrere alla sua caratura e quindi alla individuazione del valore più congruo e rispondente, specificatamente:

**A) PARAMETRI ATTIVI:**

- Trattasi di locale negozio e magazzino su due piani con accesso proprio indipendente e con accesso fronte strada;
- Zona di ubicazione con altri fabbricati;
- Fabbricato posto in prossimità del centro urbano.

**B) PARAMETRI NEGATIVI:**

- Trattasi di locale magazzino ad un piano con accesso proprio indipendente, ma posto al piano sottostrada;
- Trattasi di locale centrale termica ad un piano con accesso proprio indipendente, ma posto al piano seminterrato;
- Finiture interne del locale centrale termica di scarso pregio;
- Finiture interne di tutti gli altri locali di mediocre pregio;
- Finiture esterne di basso pregio;
- Mancanza di certificato di agibilità.

La stima del compendio immobiliare è basata, quindi, sul criterio sintetico-comparativo basato sul parametro tecnico della superficie convenzionale.

STIMA UNITA' IMMOBILIARE PARTICELLA 1226 SUB 2-3-4-8				
	LOCALE	Superficie	Coef. Di Stima	Superficie netta
1	Locale negozio	52,00 mq.	0,9	46,80 mq.
2	Locale magazzino	48,00 mq.	0,7	33,60 mq.
3	Locale magazzino	28,00 mq.	0,7	19,60 mq.
4	Locale centrale termica	20,00 mq.	0,7	14,00 mq.
			TOTALE	114,00 mq.

Valore di stima delle unità Sub 2-3-4-8 p.lla 1226 - 114,00 mq x 400 = **45.600,00 €**  
(Quattromila/00 EURO)

6) Terreni agricoli identificati con il foglio 9 particelle 114 e 119: Per la valutazione dei terreni di cui si tratta, lo scrivente ha tenuto conto di tutti i fattori e parametri di mercato che abbiano potuto concorrere alla loro caratura e quindi alla individuazione del valore più congruo e rispondente, mediante il metodo comparativo.

Dalle indagini e ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, attualmente il prezzo dei terreni liberi ricompresi nella Zona Agricola in prossimità del centro abitato è pari a 4,50 Euro al mq.. Inoltre, specificatamente si è considerato un valore medio dei due terreni agricoli in considerazione che il terreno agricolo identificato dalla particella 114 è di dimensioni ridotte ed è situato in prossimità di un fosso ed utilizzato in parte ad uliveto ed in parte a canneto. In relazione di ciò si sono considerati i seguenti parametri:

**A) PARAMETRI ATTIVI:**

- Terreni agricoli posti l'uno a confine dell'altro e quindi vendibili in unico lotto;
- Terreni agricoli attigui ad altri terreni agricoli;
- Terreno agricolo identificato dalla p.lla 119 utilizzato ad uliveto e posto a confine con la strada provinciale SP138 Atessa-Casalanguida:

**B) PARAMETRI NEGATIVI:**

- Terreni planimetricamente in pendenza;
- Terreno agricolo identificato dalla p.lla 114 utilizzato in parte a canneto.

Valore di stima delle p.lle 114 e 119 - 920,00 mq x 4,50 = **4.140,00 €** (Quattromila/00 EURO)

**UNDICESIMO QUESITO:**

Gli impianti posti a servizio di tutti gli immobili pignorati (porzione di fabbricato, appartamento di civile abitazione, dei locali negozi, del locale magazzino e del locale centrale termica) si presumono non conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente, in quanto non è stato possibile ottenere alcuna documentazione e relativa certificazione attestante l'idoneità degli stessi.

**DODICESIMO QUESITO:**

- 1) Porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 538 sub 7-8:

Per l'immobile sito in Via Bartolomeo, l'attestazione di certificazione energetica risulta avere una classificazione *NON CONFORME* (Allegato n°6) a norma di legge in quanto al momento della stesura di detta perizia non è stato possibile reperire alcun certificato di provenienza dei materiali utilizzati per la sua costruzione, ne' tantomeno è stato possibile effettuare prove in loco. Tutta la documentazione in merito al risparmio e contenimento energetico non risulta agli atti del comune di Casalanguida, pertanto tutti i valori dichiarati sono stati desunti per analogia applicando la stessa tipologia costruttiva dei latitanti edifici. In tale circostanza si evince che la classe energetica non rispetta quella di legge e non potendo affermare con certezza i materiali utilizzati

nella costruzione dell'immobile, è stato ipotizzato un miglioramento dell'involucro edilizio con la predisposizione e l'installazione di una caldaia a pellets portando la classe energetica da G ad F;

- 2) Appartamento al piano secondo e terzo di porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio 9 p.lla 1226 sub 9:

Per detto immobile, l'attestazione di certificazione energetica risulta avere una classificazione *NON CONFORME* (Allegato n°6) a norma di legge in quanto al momento della stesura di detta perizia non è stato possibile reperire alcun certificato di provenienza dei materiali utilizzati per la sua costruzione, ne' tantomeno è stato possibile effettuare prove in loco. Tutta la documentazione in merito al risparmio e contenimento energetico non risulta agli atti del comune di Casalanguida, pertanto tutti i valori dichiarati sono stati desunti per analogia applicando la stessa tipologia costruttiva dei latitanti edifici. In tale circostanza si evince che la classe energetica non rispetta quella di legge e non potendo affermare con certezza i materiali utilizzati nella costruzione dell'immobile, è stato ipotizzato un miglioramento dell'involucro edilizio con un isolamento di idoneo spessore sulle pareti verticali e all'intradosso della copertura facendo si che con un investimento con tempo di ritorno pari a 3 anni la classe energetica passi da F a E;

- 3) Negoziò al piano primo di porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio p.lla 1226 sub 4:

Per detto locale, l'attestazione di certificazione energetica risulta avere una classificazione *NON CONFORME* (Allegato n°6) a norma di legge in quanto al momento della stesura di detta perizia non è stato possibile reperire alcun certificato di provenienza dei materiali utilizzati per la sua costruzione, ne' tantomeno è stato possibile effettuare prove in loco. Tutta la documentazione in merito al risparmio e contenimento energetico non risulta agli atti del comune di Casalanguida, pertanto tutti i valori dichiarati sono stati desunti per analogia applicando la stessa tipologia costruttiva dei latitanti edifici. In tale circostanza si evince che la classe energetica non rispetta quella di legge e non potendo affermare con certezza i materiali utilizzati nella costruzione dell'immobile, è stato ipotizzato un miglioramento dell'involucro edilizio con l'installazione di serramenti in alluminio doppio vetro a taglio termico portando la classe energetica da G ad F;

- 4) Negoziò al piano primo di porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio p.lla 538 sub 2:

Per detto locale, l'attestazione di certificazione energetica risulta avere una classificazione *NON CONFORME* (Allegato n°6) a norma di legge in quanto al momento della stesura di detta perizia non è stato possibile reperire alcun certificato di provenienza dei materiali utilizzati per la sua costruzione, ne' tantomeno è stato possibile effettuare prove in loco. Tutta la documentazione in merito al risparmio e contenimento energetico non risulta agli atti del comune di Casalanguida, pertanto tutti i valori dichiarati sono stati desunti per analogia applicando la stessa tipologia costruttiva dei latitanti edifici. In tale circostanza si evince che la classe energetica non rispetta quella di legge e non potendo affermare con certezza i materiali utilizzati nella costruzione dell'immobile, è stato ipotizzato un miglioramento dell'involucro edilizio con l'installazione di serramenti in alluminio doppio vetro a taglio termico portando la classe energetica da G ad E;

- 5) Negoziò al piano primo di porzione di fabbricato sito alla Via San Bartolomeo ed identificato catastalmente dal foglio p.lla 1226 sub 5:

Per detto locale, l'attestazione di certificazione energetica risulta avere una classificazione *NON CONFORME* (Allegato n°6) a norma di legge in quanto al momento della stesura di detta perizia non è stato possibile reperire alcun certificato di provenienza dei materiali utilizzati per la sua costruzione, ne' tantomeno è stato possibile effettuare prove in loco. Tutta la documentazione in merito al risparmio e contenimento energetico non risulta agli atti del comune di Casalanguida, pertanto tutti i valori dichiarati sono stati desunti per analogia applicando la stessa tipologia costruttiva dei latitanti edifici. In tale circostanza si evince che la classe energetica non rispetta quella di legge e non potendo affermare con certezza i materiali utilizzati nella costruzione dell'immobile, è stato ipotizzato un miglioramento dell'involucro edilizio con l'installazione di serramenti in alluminio doppio vetro a taglio termico ma non portando comunque variazione nella classe energetica indicata come G.

Tutti i miglioramenti sono stati ipotizzati al fine di rendere gli immobili con un valore di classe energetica e relativo indicatore di classificazione energetica adeguati ai limiti di legge previsti attualmente in riferimento al D.Lgs. n.192 del 19/08/2005 e alla Legge n.10 del 09/01/1991 sul contenimento del consumo di energia.

### **TREDICESIMO QUESITO:**

*Gli immobili pignorati hanno un valore complessivo di 147.070,00 (Centoquarantasettemilazettanta/00 Euro), ma si ritiene di metterli in vendita in cinque lotti distinti:*

*I° Lotto per un valore complessivo di 10.600,00 € (Diecimilaseicento/00).*

Porzione di fabbricato situato al piano terra ed al piano primo di un fabbricato civile abitazione e composto di una cucina, un bagno, una gradinata esterna di collegamento tra i due piani, un disimpegno d'ingresso, un ripostiglio e una camera da letto, con diritto di vendita pari ad 5/6 del valore dell'intero immobile. Il tutto a confine con, in senso orario a partire dall'ingresso con via San Bartolomeo, strada comunale Via San Bartolomeo, fabbricato identificato dalla p.lla 537 foglio 9 di proprietà dei Signori \_\_\_\_\_, terreno identificato dal foglio 9 p.lla 1236 di proprietà della \_\_\_\_\_ e fabbricato identificato dal foglio 9 p.lla 1226 di proprietà del \_\_\_\_\_. Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio 9 – particella n.538/ sub 7-8, Via San Bartolomeo piano T-1.

*II° Lotto per un valore complessivo di 61.425,00 € (Sessantunomilaquattrocentoventicinque/00).*

Appartamento di civile abitazione sito in Casalanguida, alla Via San Bartolomeo, di 3,5 vani dislocato tra il piano secondo ed il piano sottotetto con gradinata interna al fabbricato di collegamento tra i due piani, e facente parte di un edificio di civile abitazione e commerciale di 3 piani situato nel centro urbano del medesimo Comune.

Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 9 – categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Via San Bartolomeo piano 2-3.

*III° Lotto per un valore complessivo di 12.750,00 € (Dodicimilasettecentocinquanta/00).*

Locale negozio facente parte di porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Casalanguida, alla Via San Bartolomeo, posto al piano primo con accesso proprio indipendente di circa 34 mq. e con diritto di vendita pari ad 5/6 del valore dell'intero immobile. Esso confina con strada comunale San Bartolomeo, fabbricato identificato dalla p.lla 537 foglio 9 di proprietà dei \_\_\_\_\_

vano negozio di proprietà del \_\_\_\_\_

identificato dalla particella 1226 sub 5 foglio 9 e gradinata interna al fabbricato di collegamento tra i vari piani.

Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio di mappa n.9 – particella n.538/ sub 2 – categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 34 mq. – Via San Bartolomeo piano T.

*IV° Lotto per un valore complessivo di 12.555,00 € (Dodicimilacinquecentocinquantacinque/00).*

Locale negozio facente parte di porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Casalanguida, alla Via San Bartolomeo, posto al piano primo con accesso proprio indipendente di circa 31 mq.. Esso confina con fabbricato di proprietà dei \_\_\_\_\_

identificato dalla particella 538 sub 2, su due lati con terreno identificato ad area rurale p.lla 1236 di proprietà della \_\_\_\_\_ e con gradinata interna al fabbricato di collegamento tra i vari piani.

Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 5 – categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 31 mq. – Via San Bartolomeo piano 1.

*V° Lotto per un valore complessivo di 45.600,00 € (Quarantacinquemilaseicento/00).*

Locale negozio facente parte di porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Casalanguida, alla Via San Bartolomeo, posto al piano primo con accesso proprio indipendente di circa 52 mq.. Esso confina con gradinata interna al fabbricato di collegamento tra i vari piani, con terreno identificato ad area rurale p.lla 1236 di proprietà della [redacted] e strada comunale San Bartolomeo.

Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 4 – categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 52 mq. – Via San Bartolomeo piano 1.

Locale deposito/magazzino sito in Casalanguida, alla Via San Bartolomeo, di circa 48 mq., e facente parte di un fabbricato civile abitazione di 3 piani situato nel centro urbano del medesimo Comune.

Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio di mappa n.9 - particella n.1226/ sub 2 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 48 mq. – Via San Bartolomeo piano T.

Locale deposito/magazzino sito in Casalanguida, alla Via San Bartolomeo, di circa 28 mq., e facente parte di un fabbricato civile abitazione di 3 piani situato nel centro urbano del medesimo Comune.

Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 3 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 28 mq. – Via San Bartolomeo piano T.

Locale centrale termica sito in Casalanguida, alla Via San Bartolomeo, di circa 20 mq., e facente parte di un fabbricato civile abitazione di 3 piani situato nel centro urbano del medesimo Comune.

Distinto nel Catasto Urbano del Comune di Casalanguida, al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 8 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 20 mq. – Via San Bartolomeo piano S1.

*VI° Lotto per un valore complessivo di 4.140,00 € (Quattromilacentotrenta/00).*

Terreno agricolo posto a confine con la Strada Provinciale SP138 Atessa-Casalanguida, la particella n.120 di proprietà del S [redacted], la particella n.114 di proprietà del [redacted], la particella n.113 di proprietà della [redacted] e la particella n.117 di proprietà per 1/6 in parti uguali dei [redacted] (csecutato) e [redacted] e per 4/6 del [redacted], e così identificato:

- Terreno di are 7,30 distinto al N.C.T. di detto Comune al foglio 9 particella n.119.

Terreno agricolo posto a confine con la particella n.110 di proprietà per 1/2 in parti uguali delle [redacted] la particella n.113 di proprietà della [redacted] la particella n.119 di proprietà del [redacted] e la particella n.115 di proprietà del [redacted] e così identificato:

- Terreno di arc 1,90 distinto al N.C.T. di detto Comune al foglio 9 particella n.114.

(Per quanto alle indicazioni di vendita, si rimanda al prospetto di seguito).

#### **QUATTORDICESIMO QUESITO:**

Le formalità pregiudiziali che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento sono quelle descritte in risposta al Quinto Quesito, ed in particolare si ricorda:

- Atto di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritto in data 11/07/2008 con formalità R.P. 2647 e R.G. 14592 a favore della Banca DELLE Marche S.p.A., emessa dal Tribunale di Macerata in data 10/07/2008 Rep. 884.

- Atto di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo trascritto in data 11/07/2008 con formalità R.P. 2648 e R.G. 14593 a favore della Banca DELLE Marche S.p.A., emessa dal Tribunale di Macerata in data 10/07/2008 Rep. 884.



**III° LOTTO:**

L'immobile sottoposto a pignoramento è ubicato in Via San Bartolomeo nel Comune di Casalanguida ed è così ripartito:

- locale ad uso negozio di 34 mq. disposto al piano terra lato strada comunale San Bartolomeo, con diritto di vendita pari ad 5/6 del valore dell'intero immobile.

Nel NCEU del Comune di Casalanguida è identificato:

- al foglio di mappa n.9 – particella n.538/ sub 2 – categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 34 mq., rendita € 582,98 – Via San Bartolomeo n.57 piano T.

- VALORE LOTTO.....EURO 12.750,00 =  
=====

**IV° LOTTO:**

L'immobile sottoposto a pignoramento è ubicato in Via San Bartolomeo nel Comune di Casalanguida ed è così ripartito:

- locale ad uso negozio di 31 mq. disposto al piano primo.

Nel NCEU del Comune di Casalanguida è identificato:

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 5 – categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 31 mq., rendita € 392,25 – Via San Bartolomeo piano 1.

- VALORE LOTTO.....EURO 12.555,00 =  
=====

**V° LOTTO:**

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono ubicati in Via San Bartolomeo nel Comune di Casalanguida e sono così ripartiti:

- locale ad uso negozio di 52 mq. disposto al piano terra lato strada comunale San Bartolomeo, con accesso proprio indipendente;
- locale ad uso deposito/magazzino di circa 48 mq. disposto al piano terra lato strada comunale San Bartolomeo, con accesso proprio indipendente dall'esterno e con accesso comunicante dal locale negozio attraverso scala a chiocciola in ferro;
- locale ad uso deposito/magazzino di circa 28 mq. disposto al piano terra con accesso proprio indipendente dall'esterno;
- locale ad uso centrale termica di circa 20 mq. disposto al piano seminterrato lato con accesso proprio indipendente.

Nel NCEU del Comune di Casalanguida sono identificati:

- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 2 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 48mq., rendita € 61,97 – Via San Bartolomeo piano T;
- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 3 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 28mq., rendita € 36,15 – Via San Bartolomeo piano T;
- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 4 – categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 52mq., rendita € 657,97 – Via San Bartolomeo piano 1;
- al foglio di mappa n.9 – particella n.1226/ sub 8 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 20mq., rendita € 25,82 – Via San Bartolomeo piano S1.

- VALORE LOTTO.....EURO 45.600,00 =  
=====

**VI° LOTTO:**

I terreni agricoli sottoposti a pignoramento sono ubicati lungo la Strada Provinciale SP138 Atessa-Casalanguida in prossimità del centro urbano del Comune di Casalanguida e nel N.C.T. dello Stesso Comune sono identificati:





- al foglio di mappa n.9 - particella n.114 - Classe Canneto - Superficie 190mq., reddito dominicale € 1,13 e reddito agricolo € 0,29.

- al foglio di mappa n.9 - particella n.119 - Classe Uliveto - Superficie 730mq., reddito dominicale € 2,83 e reddito agricolo € 1,51.

- VALORE LOTTO.....EURO 4.140,00 =

=====



*[Handwritten signature]*

