

TRIBUNALE DI PESCARA

Procedura Fallimentare Iscritta al N. 85/2014 R.F.

xxx di xxx xxx & C. s.a.s.

xxx xxx

Codice fiscale: xxx

Curatore Fallimentare: Dott. Lorenzo Di Nicola

Via Leopoldo Muzii n. 51 – 65123 Pescara

Giudice Delegato Dott.ssa Anna FORTIERI

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Comune di Lanciano

Via Luigi Galvani

Pescara, Li 01 Agosto 2019



Studio Tecnico Geom. ROBERTO SBARAGLIA

Via Pesaro n. 16 – 65121 PESCARA (PE)

Tel./Fax 085.2059917 – Cell. 346.1295188

E-mail: studiotecnicosbaraglia@yahoo.it - Pec: roberto.sbaraglia@pec.it

Espropriazioni per Causa di Pubblica Utilità – Progettazione e
Consulenza LL.PP. – Topografia Generale – CTU del Tribunale

SOMMARIO

INCARICO.....	5
PREMESSA.....	5
DESCRIZIONE.....	5
Bene N° 1 – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra	5
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra	5
PROGETTO DIVISIONALE.....	6
LOTTO N. 01.....	6
TITOLARITA'.....	6
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra	6
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra ...	7
CONFINI.....	8
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra	8
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra ...	8
CONSISTENZA.....	8
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	8
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra....	8
Cronistoria dati catastali.....	8
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	9
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra....	9
DATI CATASTALI.....	10
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	10
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	11
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	12
STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	13
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	13
PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	13
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	14

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	15
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	15
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	16
NORMATIVA URBANISTICA.....	18
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	18
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	18
REGOLARITA' EDILIZIA.....	18
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	18
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	19
SERVITU', VINCOLI, CENSO.....	20
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	20
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	20
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	20
Bene N° 1 (Sub. A) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	20
Bene N° 2 – locale autorimessa ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani snc, piano terra..	20
LOTTO n. 02.....	20
TITOLARITA'.....	21
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra	21
CONFINI.....	21
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra	21
CONSISTENZA.....	21
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	21
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	22
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra	22
DATI CATASTALI.....	22
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	22
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	22
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	23
PROVENIENZE VENTENNALI.....	24
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	24

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	25
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	25
NORMATIVA URBANISTICA.....	26
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	26
REGOLARITA' EDILIZIA	26
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	26
SERVITU', VINCOLI, CENSO.....	27
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	27
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	27
Bene N° 1 (Sub. B) – locale autorimessa / magazzino ubicato a lanciano (ch) – via luigi galvani n. 50, piano terra.....	27
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	27
LOTTO N. 01.....	28
LOTTO N. 02.....	29
RENDICONTO E CONGUAGLI DARE-AVERE.....	30
LOTTO UNICO.....	30
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	31
ELENCO ALLEGATI.....	31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Geom. Sbaraglia Roberto, con studio in Via Pesaro, 16 - 65121 - Pescara (PE), e-mail: studiotechnicosbaraglia@yahoo.it, Tel. 085 20 59 917, veniva nominato CTU stimatore ex art. 87 comma 2 L. F. del 29/09/2014, per la procedura indicata in epigrafe per la redazione della perizia di stima dei beni immobili, da parte del Giudice Delegato Dott.ssa Anna FORTIERI presso il Tribunale di Pescara.

PREMESSA

I beni oggetto di stima nella presente procedura fallimentare sono costituiti dagli immobili riportati al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti, proindivisi e cointestati per la quota di 1 / 3 al signor XXX XXX, nato a xxx il xxxx e per la quota di 2 / 3 al signor xxx xxx, nato a xxxxx, mentre per quanto riguarda un locale con destinazione autorimessa / magazzino, per la quota di 2 / 6 al signor XXX XXX, nato a xxxxx, per la quota di 1 / 6 al signor xxx xxx nato a xxxxx e per la quota di 3 / 6 al signor XXX XXX, nato a xxxxx, come da elencazione che segue:

- **Bene N° 1** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani n. 50
- **Bene N° 2** – Locale autorimessa ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani snc

Trattandosi di beni immobili in comunione, la presente relazione di consulenza tecnica prevede in via prioritaria la soluzione di un progetto di divisione con la formazione di lotti costituiti da unità immobiliari frazionate in via provvisoria con subalterni letterali, oltre alla valutazione della quota proindivisa di altro locale autorimessa, al fine di arrivare alla determinazione della quota di proprietà per ciascun soggetto interessato, anche con l'eventualità della determinazione di rendiconti e conguagli in dare e/o avere;

viene comunque fatta salva la riserva anche per il potenziale interesse di uno dei comproprietari, nella fattispecie del sig. xxx xxx oppure del sig. xxx xxx, di acquisire l'intera quota di diritto proindiviso nello stato di fatto nell'ambito del Lotto Unico, con i valori di stima risultanti dalla consulenza tecnica invariati a quelle del progetto di divisione.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Locale autorimessa / magazzino, allo stato con opere di finitura completate, ubicato a Lanciano (CH).

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Locale autorimessa / magazzino, allo stato con opere di finitura completate, ubicato a Lanciano (CH).

PROGETTO DIVISIONALE

Il progetto divisionale dei beni immobili interessati dalla procedura fallimentare in epigrafe si rende necessario in quanto i signori xxx xxx per la quota di 1 / 3 ed il signor xxx xxx per la quota di 2 / 3, risultano intestatari in comproprietà ciascuno della piena proprietà di uno dei locali autorimessa / magazzino, così come da risultanze delle visure catastali. La massa dei beni immobili è costituita da tutti quelli riportati in breve sintesi nel precedente “capitolo di descrizione” e si ritiene divisibile in natura il solo Bene N. 1, unità immobiliare insediata all’interno di un fabbricato condominiale, potendo rendere ciascuna unità autonoma e capace di produrre reddito tanto da poter formare il **Lotto n. 1 a favore del sig. xxx xxx** ed il **Lotto n. 2 a favore del sig. xxx xxx**; in via alternativa, potrebbe trovare accoglimento anche la soluzione di formazione di un **Lotto Unico** con la proposta in vendita della quota di comproprietà proindivisa direttamente ad uno dei soggetti comproprietari al fine di ricostruire la piena proprietà di 1 / 1.

La soluzione del progetto di divisione proposto deriva dal prospetto sintetico elaborato che si riporta alla presente relazione di consulenza tecnica, da ritenersi quale parte integrante e sostanziale, che dovrà essere proposta in visione e notificata ai comproprietari cointestatari per una soluzione bonaria di scioglimento della comunione dei beni immobili; qualora l’invito alle parti in comproprietà dovesse avere esito negativo, dovrà essere istruito il tentativo di mediazione presso la Camera di Commercio di Pescara Chieti obbligatorio per legge nel caso di divisione di beni immobili.

Lo scioglimento della comunione di cui al progetto di divisione si rende necessario al fine della piena disponibilità dei beni immobili in piena proprietà in capo al sig. xxx xxx, in quanto l’eventuale proposta di vendita dell’attuale quota di quest’ultimo sarebbe controproducente attesa la risposta negativa dell’offerta sul mercato, il tutto mirando ad ottenere il giusto valore di stima e la libera disponibilità alla vendita da parte della Curatela del Fallimento. Pertanto, per la formazione dei Lotti si è resa necessaria l’elaborazione di una proposta di frazionamento di unità immobiliari al Catasto Fabbricati come dall’elaborato planimetrico allegato alla presente consulenza tecnica d’ufficio.

LOTTO N. 01

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 (Sub. A)** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani n. 50
- **Bene N° 2** – Locale autorimessa ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani snc

TITOLARITA’

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

L’immobile oggetto dell’esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- xxx xxx (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: xxx
Viale xxxx
65126–Pescara (PE)
Nato a xxxxxx

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- xxx xxx (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: xxxxxx
Via xxxxx
65126–Pescara (PE)

Nato a xxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxx xxx (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il sig. xxx xxx dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio del xxxx rilasciato dal Comune di Pescara che si allega alla presente relazione, risulta in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- xxx xxx (Proprietà 2/6)

Codice fiscale: xxx

Viale xxxxx

65126–Pescara (PE)

Nato a xxxxxx

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- xxx xxx (Proprietà 1/6)

Codice fiscale: xxxxx

Via xxxx

65126–Pescara (PE)

Nato a xxxxxx

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- xxx xxx (Proprietà 3/6)

Codice fiscale: xxxxx

Via xxxxx

65123–Pescara (PE)

Nato a xxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxx xxx (Proprietà 2/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il sig. xxx xxx dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio del xxxxx rilasciato dal Comune di Pescara che si allega alla presente relazione, risulta in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord-Est con proprietà Corte Comune condominiale, a Nord-Ovest con vano scala condominiale, a Sud-Ovest con vano caldaia condominiale, a Sud-est con proprietà stessa ditta, salvo altri.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord-Est con proprietà Corte Comune condominiale, a Nord-Ovest con proprietà xxxxxx, a Sud-Ovest con proprietà xxxx ed altri, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale autorimessa	20,07 mq	23,78 mq	1,00	23,78 mq	3,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,78mq		

Incidenza condominiale: 0,00 %
Superficie convenzionale complessiva: 23,78mq

Il bene non è divisibile in natura.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale autorimessa Quota di 1 / 3	7,76 mq	9,52 mq	1,00	9,52 mq	2,89 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,52mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,52mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1987 al 31/12/1991	xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Rendita L. 655 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/06/1992	xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Rendita Euro 245,42 / L. 475.200 Piano T
Dal 10/06/1992 al 18/11/2015	xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 1/3 e xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 2/3	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Rendita Euro 245,42 / L. 475.200 Piano T
Dal 19/11/2015 al 31/05/2019	xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 1/3 e xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 2/3	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Superficie Catastale Tot.: 82 mq Rendita Euro 245,42 Piano T

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1985 al 29/06/1987	xxx xxx nato a xxxx CF xxx, propr. per 1/2 e xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 16 Categoria C/6 Cl. 3 Cons. 22 mq Rendita L. 125 Piano T
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	xxx xxx di xxx nato a xxx (CH) il xxxx, CFxxxxxx propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 16 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 22 mq Rendita L. 125 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/06/1992	xxx xxx di xxx nato a xxx (CH) il xxxx4, CF xxxxx, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 16 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 22 mq Rendita € 97,71/L. 189.200

Dal 10/06/1992 al 08/11/2015

xxx xxx nato a xxxx, CF xxx, propr. per 3/6, xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 2/6 e xxx xxx nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/6

Piano T
Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 795, Sub. 16
Categoria C/6
Cl. 3, Cons. 22 mq
Rendita € 97,71/L. 189.200

Dal 09/11/2015 ad oggi

xxx xxx nato a xxxxx2, CF xxx, propr. per 3/6, xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 2/6 e xxx xxx nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/6

Piano T
Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 795, Sub. 16
Categoria C/6
Cl. 3, Cons. 22 mq
Superficie Catastale Totale 24 mq
Rendita € 97,71
Piano T

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF) Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	795	2/A		C/2	8	72 mq	82 MQ	245,42	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta fedele e rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara – Catasto Fabbricati, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF) Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	795	16		C/2	3	22 mq	24 MQ	97,71	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta fedele e rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara – Catasto Fabbricati, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo in cemento armato con materiali a vista non accertabili se non con ispezioni ed indagini geologiche;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Nord-Est su strada pubblica Via L. Galvani, i due prospetti laterali e quello posteriore si sviluppano nel rispetto della distanza dai confini del lotto della corte comune, nonché in aderenza a locali garage autonomi;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 3,18;

Strutture verticali:

le strutture portanti in elevazione sono realizzate in cemento armato con completamento di murature esterne perimetrali del tipo a cassa vuota, mentre le tramezzature interne in laterizio per la definizione dei vani versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono in buono stato di finitura e sono realizzati orizzontali;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

le pareti sono rivestite da intonaco civile da interno, finito con tinteggiatura ed in buono stato di manutenzione, tranne alcune infiltrazioni al livello del piano pavimento;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna è in mattonelle del tipo marmo a forma quadrata;

Infissi esterni:

le finestre sono in metallo con montaggio di un vetro di protezione, l'accesso carrabile è costituito da una serranda in metallo avvolgibile;

Volte:

le volte sono stuccate bianche e finite con tinteggiatura;

Impianto elettrico:

risulta del tipo sottotraccia attualmente non in funzione per mancanza di alimentazione;

Impianto idrico:

risulta del tipo sottotraccia senza l'installazione dei punti acqua;

Impianto termico:

è inesistente;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono medie.

**BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC,
PIANO TERRA**

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo continuo in calcestruzzo cementizio con materiali a vista non accertabili se non con ispezioni ed indagini geologiche;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Nord-Est su corte comune e quindi con accesso alla strada pubblica Via L. Galvani, i due prospetti laterali e quello posteriore si sviluppano in aderenza al corpo di fabbrica condominiale ed ai confini del lotto della corte comune;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 2,89;

Strutture verticali:

le strutture portanti perimetrali in elevazione sono realizzate in muratura, a vista la parte esterna versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono realizzati orizzontali;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

non è stato possibile effettuare l'accesso interno;

Pavimentazione interna:

non è stato possibile effettuare l'accesso interno;

Infissi esterni:

le finestre sono in metallo con montaggio di una grata metallica mentre l'accesso carrabile è costituito da serranda in metallo avvolgibile;

Volte:

non è stato possibile effettuare l'accesso interno;

Impianto elettrico:

non è stato possibile effettuare l'accesso interno;

Impianto idrico:

non è stato possibile effettuare l'accesso interno;

Impianto termico:

non è stato possibile effettuare l'accesso interno;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono medie.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

L'unità immobiliare risulta essere inutilizzata ed in possesso delle chiavi risulta il sig. xxx XXX nato a xxx (CH) il xxx che ha permesso l'accesso all'interno per le operazioni peritali; allo stato l'immobile risulta libero e non occupato.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

L'unità immobiliare risulta essere inutilizzata anche se in possesso delle chiavi risulta il sig. xxx XXX nato a xxx (CH) il xxx; la serranda in metallo per l'accesso risulta essere bloccata dai lavori di manutenzione esterna di ristrutturazione del fabbricato condominiale. Allo stato attuale l'immobile risulta libero e non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 09/06/1992	xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/1	Rogante	Da Impianto meccanico del 30/06/1987	Repertorio	Volume
		Ufficio delle Entrate	Data		
			30/06/1987		
		Presso	Trascrizione		
Dal 10/06/1992 ad oggi	xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 1/3 e xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 2/3		Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Registrazione		
			Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Atto pubblico di permuta	Repertorio	Protocollo N.
		Notaio Rozzi	Data	114007	CH0081997
			10/06/1992		
		Presso	Trascrizione		
			Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Registrazione		
			Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara		5552.I/1992	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1985 al 29/06/1987	xxx xxx nato a xxxx, CF xxx, propr. per 1/2 e xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 1/2	Rogante	Denuncia di successione per causa di morte		Volume
		Ufficio delle Entrate	Data	Repertorio	
			13/07/1985		
		Presso	Trascrizione		Reg. part.
Dal 30/06/1987 al 09/06/1992	xxx xxx di xxx nato a xxx (CH) ilxxxx, CF xxxxx, propr. per 1/1	Presso	Data	Reg. gen.	
		Ufficio del Registro di Pescara	Registrazione		Vol. N°
			Data	Numero	
			11/01/1986	81 (258/1986)	349
Dal 10/06/1992 ad oggi	xxx xxx nato a Lanciano 20/02/1952, CF xxx, propr. per 3/6, xxx xxx nato a Pescara il xxx, CF xxx, propr. per 2/6 e xxx xxx nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/6	Rogante	Da Impianto meccanografico del 30/06/1987		Volume
		Ufficio delle Entrate	Data	Repertorio	
			30/06/1987		
		Presso	Trascrizione		Reg. part.
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Ufficio del Registro di Pescara	Registrazione		Vol. N°
			Data	Reg. N°	
		Rogante	Atto pubblico di permuta		Protocollo N°
		Rozzi	Data	Repertorio	
			10/06/1992	114007	CH0081998
		Presso	Trascrizione		Reg. part.
		Presso	Data	Reg. gen.	
		Ufficio del Registro di Pescara	Registrazione		Vol. N°
			Data	Reg. N°	
				5552.1/1992	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 02/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Teramo il 27/05/2006

Reg. gen. 13413 - Reg. part. 3284

Quota: 1 / 2 per il diritto di proprietà

A favore di: Società Serfina Spa con sede in Chieti (CH) e sede legale in Largo Barbella n. 6 a Chieti (CH)

Contro: xxx xxx

Totale € 45.000,00

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Pescara il 17/11/2006

Reg. gen. 30279- Reg. part. 7020

Quota: 1 / 2 per il diritto di proprietà

A favore di: Banca di Credito Cooperativo Abruzzese a r.l. con sede in Cappelle sul Tavo (PE), CF 00091530683

Contro: xxx xxx

Totale € 80.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Pescara il 04/04/2008

Reg. gen. 7770 - Reg. part. 5472

Quota: 1/3 per il diritto di proprietà

A favore di: Massa dei creditori concordato preventivo xxx di xxx xxx & C. s.a.s.

Contro: xxx xxx

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pescara il 02/07/2015 Reg. gen. 10142 - Reg. part. 7773

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di: Massa dei creditori "Fallimento xxxdi xxx xxx & C. s.a.s."

Contro: xxx xxx

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione per le formalità pregiudizievoli a carico della procedura si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione € 294,00 x n. 2 = € 598,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 45.000,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 319,00

0,50% di € 80.000,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 494,00

Totale oneri di cancellazione € **1.411,00**

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 02/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Teramo il 27/05/2006

Reg. gen. 13413 - Reg. part. 3284

Quota: 1 / 2 per il diritto di proprietà

A favore di: Società Serfina Spa con sede in Chieti (CH) e sede legale in Largo Barbella n. 6 a Chieti (CH)

Contro: xxx xxx

Totale € 45.000,00

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Pescara il 17/11/2006

Reg. gen. 30279- Reg. part. 7020

Quota: 1 / 2 per il diritto di proprietà

A favore di: Banca di Credito Cooperativo Abruzzese a r.l. con sede in Cappelle sul Tavo (PE), CF 00091530683

Contro: xxx xxx
Totale € 80.000,00

- **Sentenza di condanna**

Trascritto a Pescara il 27/02/2018
Reg. gen. 3338- Reg. part. 352
Quota: 1 / 2 per il diritto di proprietà
A favore di:..... Contro: xxx xxx
Totale € 20.000,00

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Pescara il 04/04/2008
Reg. gen. 7770 - Reg. part. 5472
Quota: 1/3 per il diritto di proprietà
A favore di: Massa dei creditori concordato preventivo xxx di xxx xxx & C. s.a.s.
Contro: xxx xxx

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pescara il 02/07/2015 Reg. gen. 10142 - Reg. part. 7773
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di: Massa dei creditori "Fallimento xxxdi xxx xxx & C. s.a.s."
Contro: xxx xxx

Oneri di cancellazione

In seguito alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si è accertato che gli oneri di cancellazione per le formalità pregiudizievoli a carico della procedura si determinano come segue:

1) Trascrizioni

Costo fisso di cancellazione € 294,00 x n. 2 = € 598,00

2) Iscrizioni

0,50% di € 45.000,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 319,00

0,50% di € 80.000,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 494,00

0,50% di € 20.000,00 (minimo € 200) + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00

Totale oneri di cancellazione € **1.705,00**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

L'immobile viene identificato nel contesto del Piano Regolatore Generale del Comune di Lanciano nella Zona Urbanizzata.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

L'immobile viene identificato nel contesto del Piano Regolatore Generale del Comune di Lanciano nella Zona Urbanizzata.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il fabbricato risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Catasto Fabbricati.

Per l'intero fabbricato residenziale risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 7 del 31.01.1964, sui cui elaborati grafici di progetto approvati non risultano rappresentate le dimensioni dell'intero piano terra, pur figurando la sua presenza nei prospetti, così come risulta una descrizione sintetica della presenza del livello piano terra sulla relazione tecnica del progetto.

Il certificato di agibilità del fabbricato non è stato rilasciato dal Comune, in quanto il fascicolo edilizio del medesimo ne risulta sprovvisto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultando sui grafici di progetto la rappresentazione del fabbricato al livello del piano terra, è impossibile verificare la rispondenza dello stato dei luoghi.

1) – Oneri e prestazioni professionali

a) Allestimento della pratica per la certificazione di prestazione energetica da depositare in via telematica presso la Regione Abruzzo – Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA;
Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 300,00

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il fabbricato risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Catasto Fabbricati.

Risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 12 del 07.02.1966 per l'intero corpo di fabbrica accessorio del fabbricato principale residenziale, sui cui elaborati grafici di progetto approvati risultano essere rappresentate le dimensioni e la consistenza rispondenti allo stato di fatto.

Il certificato di agibilità del fabbricato non è stato rilasciato dal Comune in quanto il fascicolo edilizio del medesimo ne risulta sprovvisto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Risultando i grafici di progetto per la rappresentazione del fabbricato al livello del piano terra è stato possibile accertare la rispondenza dello stato dei luoghi.

1) – Oneri e prestazioni professionali

a) Allestimento della pratica per la certificazione di prestazione energetica da depositare in via telematica presso la Regione Abruzzo – Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA;
Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 300,00

SERVITU', VINCOLI, CENSO

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 (Sub. A) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 457,94

Gli oneri condominiali pendenti sopra indicati a carico dell'esecutato e di competenza dell'immobile sono stati determinati dall'amministratore Sig. xxxx di Lanciano, per il fabbricato "Condominio Vieni e Vai" in Via L. Galvani n. 48 a Lanciano, come da estratto conto rilasciato dallo stesso amministratore.

BENE N° 2 – LOCALE AUTORIMESSA UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI SNC, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 457,94

Gli oneri condominiali pendenti sopra indicati a carico dell'esecutato e di competenza dell'immobile sono stati determinati dall'amministratore Sig. xxxxx di Lanciano, per il fabbricato "Condominio Vieni e Vai" in Via L. Galvani n. 48 a Lanciano, come da estratto conto rilasciato dallo stesso amministratore.

LOTTO N. 02

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 (Sub. B)** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani n. 50

TITOLARITA'

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- xxx xxx (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: xxx
Viale Marconi n. 307
65126–Pescara (PE)
Nato a xxxx (CH) il xxx

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- xxx xxx (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: xxx
Via xxxx
65126–Pescara (PE)
Nato a xxx (CH) il xxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxx xxx (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il sig. xxx xxx dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio del 06.05.2015 rilasciato dal Comune di Pescara che si allega alla presente relazione, risulta in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord-Est con proprietà Corte Comune condominiale, a Nord-Ovest con vano scala condominiale, a Sud-Ovest con vano caldaia condominiale, a Sud-est con proprietà stessa ditta, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale autorimessa	47,86 mq	56,98 mq	1,00	56,98 mq	3,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,98mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,98mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1987 al 31/12/1991	xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Rendita L. 655 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/06/1992	xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Rendita Euro 245,42 / L. 475.200 Piano T
Dal 10/06/1992 al 18/11/2015	xxx xxx nato a xxx il xxx, CF xxx, propr. per 1/3 e xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 2/3	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Rendita Euro 245,42 / L. 475.200 Piano T
Dal 19/11/2015 al 31/05/2019	xxx xxx nato a xxx il xxx, CF xxx, propr. per 1/3 e xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 2/3	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 795, Sub. 2 Categoria C/2 Cl. 8, Cons. 72 mq Superficie Catastale Tot.: 82 mq

L'intestazione catastale corrisponde agli intestatari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	795	2/B		C/2	8	72 mq	82 MQ	245,42	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta fedele e rispondente alla piantina catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pescara – Catasto Fabbricati, relativa all'unità immobiliare individuata con l'identificativo numerico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Fondazioni:

le fondazioni dell'intera costruzione risultano realizzate con strutture del tipo in cemento armato con materiali a vista non accertabili se non con ispezioni ed indagini geologiche;

Esposizione:

il fronte principale di accesso del fabbricato risulta a Nord-Est su strada pubblica Via L. Galvani, i due prospetti laterali e quello posteriore si sviluppano nel rispetto della distanza dai confini del lotto della corte comune, nonché in aderenza a locali garage autonomi;

Altezza interna utile:

l'altezza utile interna dei locali risulta di mt. 3,18;

Strutture verticali:

le strutture portanti in elevazione sono realizzate in cemento armato con completamento di murature esterne perimetrali del tipo a cassa vuota, mentre le tramezzature interne in laterizio per la definizione dei vani versano in buono stato di finitura;

Solai orizzontali:

nello stato di fatto i solai in latero-cemento sono in buono stato di finitura e sono realizzati orizzontali;

Pareti esterne:

le pareti esterne risultano tinteggiate con strato di vernice in buono stato di finitura, del tipo uniforme alla tinteggiatura del fabbricato condominiale;

Pareti interne:

le pareti sono rivestite da intonaco civile da interno, finito con tinteggiatura ed in buono stato di manutenzione, tranne alcune infiltrazioni al livello del piano pavimento;

Pavimentazione interna:

la pavimentazione interna è in mattonelle del tipo marmo a forma quadrata;

Infissi esterni:

le finestre sono in metallo con montaggio di un vetro di protezione mentre l'accesso carrabile è costituito da serranda in metallo avvolgibile;

Volte:

le volte sono stuccate bianche e finite con tinteggiatura;

Impianto elettrico:

risulta del tipo sottotraccia attualmente non in funzione per mancanza di alimentazione;

Impianto idrico:

risulta del tipo sottotraccia senza l'installazione dei punti acqua;

Impianto termico:

è inesistente;

Condizioni generali unità immobiliare:

da un giudizio a vista le condizioni generali dell'immobile sono medie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 09/06/1992	xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 1/1	Da Impianto meccanico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio	Volume
		Ufficio delle Entrate	30/06/1987		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
				Reg. part.	
				Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/1992 ad oggi	xxx xxx nato a xxxx il xxx, CF xxx, propr. per 1/3 e xxx xxx di xxx, nato a xxx (CH) il xxx, CF xxx, propr. per 2/3	Atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio	Protocollo N.
		Notaio Rozzi	10/06/1992	114007	CH0081997
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.
				Reg. part.	
				Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescara		5552.1/1992	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 02/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Teramo il 27/05/2006

Reg. gen. 13413 - Reg. part. 3284

Quota: 1 / 2 per il diritto di proprietà

A favore di: Società Serfina Spa con sede in Chieti (CH) e sede legale in Largo Barbella n. 6 a Chieti (CH)

Contro: xxx xxx

Totale € 45.000,00

• **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Trascritto a Pescara il 17/11/2006

Reg. gen. 30279- Reg. part. 7020

Quota: 1 / 2 per il diritto di proprietà

A favore di: Banca di Credito Cooperativo Abruzzese a r.l. con sede in Cappelle sul Tavo (PE), CF 00091530683

Contro: xxx xxx

Totale € 80.000,00

Trascrizioni

• **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Pescara il 04/04/2008

Reg. gen. 7770 - Reg. part. 5472

Quota: 1/3 per il diritto di proprietà

A favore di: Massa dei creditori concordato preventivo xxx di xxx xxx & C. s.a.s.

Contro: xxx xxx

• **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pescara il 02/07/2015 Reg. gen. 10142 - Reg. part. 7773

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di: Massa dei creditori "Fallimento xxxdi xxx xxx & C. s.a.s."

Contro: xxx xxx

Oneri di cancellazione

Essendo già stati conteggiati per il Lotto n. 1 relativamente alla particella n. 795 Sub. n. 2, non devono essere conteggiati nuovamente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

L'immobile viene identificato nel contesto del Piano Regolatore Generale del Comune di Lanciano nella Zona Urbanizzata.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda lo stato di fatto, il fabbricato risulta comunque essere in allineamento e conforme alle planimetrie catastali denunciate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Catasto Fabbricati.

Per l'intero corpo di fabbrica risulta rilasciata la Licenza Edilizia n. 12 del 07.02.1966, sui cui sugli elaborati grafici di progetto approvati risultano essere rappresentate le dimensioni del piano terra, con piccole difformità e/o variazioni prospettiche dallo stato di fatto.

Il certificato di agibilità del fabbricato non è stato rilasciato dal Comune, in quanto il fascicolo edilizio del medesimo ne risulta sprovvisto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non essendo stato possibile effettuare l'accesso all'interno, è stato impossibile verificare la rispondenza dello stato dei luoghi dai grafici di progetto nella rappresentazione del fabbricato al livello del piano terra.

1) – Oneri e prestazioni professionali

a) Allestimento della pratica per la certificazione di prestazione energetica da depositare in via telematica presso la Regione Abruzzo – Servizio Politica Energetica, Qualità dell'Aria, SINA; Onorario professionale forfettario (oltre IVA e Cassa Previdenza Assistenza come per legge) €. 300,00

SERVITU', VINCOLI, CENSO

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Non esistono servitù, vincoli, censo, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 (Sub. B) – LOCALE AUTORIMESSA / MAGAZZINO UBICATO A LANCIANO (CH) – VIA LUIGI GALVANI N. 50, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente e che verranno indicati di seguito, ma che non dovranno essere conteggiati in quanto già considerati per il lotto n. 1.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 457,94

Gli oneri condominiali pendenti sopra indicati a carico dell'esecutato e di competenza dell'immobile, sono stati determinati dall'amministratore Sig. Spadaccini Massimo di Lanciano, per il fabbricato "Condominio Vieni e Vai" in Via L. Galvani n. 48 a Lanciano, come da estratto conto rilasciato dallo stesso amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni immobili interessati alla procedura fallimentare è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che delle vie di comunicazione utilizzabili, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine condizioni dettate dal mercato, nonché della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Parimenti è stata esperita anche un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari della zona per l'individuazione del prezzo medio di mercato nell'area ove insediati gli immobili.

I beni, così come oggi accertati nella loro consistenza e natura, vengono progettati per la formazione di N. 2 Lotti distinti e separati, stante la diversa tipologia degli stessi, oltretutto ubicati

topograficamente ad una considerevole distanza. La priorità alla formazione dei due lotti prospettata nella presente consulenza tecnica d'ufficio, viene dettata sia dalla risultante comproprietà degli immobili oggetto di CTU da parte dei signori xxx xxx e xxx xxx, tesa quindi all'ottenimento dello scioglimento della comunione, sia dall'esito negativo del precedente tentativo di mediazione presso la Camera di Commercio di Pescara Chieti in data 06.05.2019 per un bonario componimento.

Pertanto a divisione avvenuta, le parti interessate avranno il libero arbitrio e quindi la possibilità di scelta, di poter effettuare la vendita e/o commercializzazione dei beni immobili identificati con i riferimenti catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara ed elencati all'interno di ciascun "Lotto", oppure procedere anche alla vendita all'asta con procedure giudiziarie, singolarmente per ogni unità immobiliare come risultante dalle descrizioni e caratteristiche.

Lo scrivente, a tal uopo, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO N. 01

- **Bene N° 1 (Sub. A)** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani n. 50.
 - Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Lanciano (CH). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 795, Sub. 2, Categoria C/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.158,00.
- **Bene N° 2** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani snc.
 - Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Pescara (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 795, Sub. 16, Categoria C/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà per la quota parte proindivisa di (2/6)
Valore di stima del bene: € 10.472,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Sub. A – Locale autorimessa Lanciano (CH) – Via L. Galvani n. 50	23,78 mq	1.100,00 €/mq	€ 26.158,00	100,00 %	€ 26.158,00
Bene N° 2 – Locale autorimessa Lanciano (CH) – Via L. Galvani snc	28,57 mq	1.100,00 €/mq	€ 31.427,00	33,33 %	€ 10.472,00
Totale lotto:					€ 36.630,00

Per concludere il procedimento di stima, perché i suddetti valori diventino reali, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€.	3.116,00
- Oneri e spese condominiali	€.	457,94
- Oneri e prestazioni professionali	€.	600,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€.	4.173,94
Valore reale stimato Lotto n. 1	€.	32.456,06
Arrotondabile a	€.	32.450,00
Valore finale di stima: €.		

LOTTO N. 02

- **Bene N° 1 (Sub. B)** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani n. 50.

• Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Lanciano (CH). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 795, Sub. 2, Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.678,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in divisione/assegnazione	Valore lotto
Bene N° 1 – Sub. B – Locale autorimessa Lanciano (CH) – Via L. Galvani n. 50	56,98 mq	1.100,00 €/mq	€ 62.678,00	100,00 %	€ 62.678,00
Totale lotto:					€ 62.678,00

Per concludere il procedimento di stima, perché i suddetti valori diventino reali, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€.	0,00
- Oneri e prestazioni professionali	€.	300,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€.	300,00
Valore reale stimato Lotto n. 2	€.	62.378,00
Arrotondabile a	€.	62.380,00
Valore finale di stima: €.	62.380,00	

RENDICONTO E CONGUAGLI DARE-AVERE

La formazione dei Lotti come nei capitoli riepilogativi della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito dello scioglimento della comunione dei beni in comproprietà dei signori xxx xxx e xxx xxx, comporta la corresponsione di ridotte somme di denaro al soggetto assegnatario del Lotto di valore inferiore. Nel caso di specie nel Lotto n. 01 limitatamente al Bene N. 1 (Sub. A), proposto al sig. xxx xxx, risulta di valore inferiore rispetto alla quota di spettanza pari ad 1 / 3 della proprietà.

Pertanto si riporta il seguente prospetto di calcolo dei conguagli:

N.	Descrizione/Identificazione Lotto	Quota/Diritto	Importo
1	Lotto n. 01 – XXX XXX	Diritto di proprietà 1/3	€. 29.612,00
		Stima Lotto	€. 26.158,00
	Conguaglio in AVERE		€. 3.454,00
2	Lotto n. 02 – XXX XXX	Diritto di proprietà 2/3	€. 59.224,00
		Stima Lotto	€. 62.678,00
	Conguaglio in DARE		€. -3.454,00

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani n. 50.

• Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Lanciano (CH). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 795, Sub. 2, Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 29.612,00.

- **Bene N° 2** – Locale autorimessa / magazzino ubicato a Lanciano (CH) - Via Luigi Galvani snc.
- Unità immobiliare nel contesto di fabbricato di complesso edilizio uso residenziale sito in Comune di Pescara (PE). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 795, Sub. 16, Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà per la quota parte proindivisa di (2/6)

Valore di stima del bene: € 10.472,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Locale autorimessa Lanciano (CH) – Via L. Galvani n. 50	80,76 mq	1.100,00 €/mq	€ 88.836,00	33,33 %	€ 29.612,00
Bene N° 2 – Locale autorimessa Lanciano (CH) – Via L. Galvani snc	28,57 mq	1.100,00 €/mq	€ 31.427,00	33,33 %	€ 10.472,00
Totale lotto:					€ 40.084,00

Per concludere il procedimento di stima, perché i suddetti valori diventino reali, occorre che vengano opportunamente modificati attraverso le eventuali aggiunte e/o detrazioni riscontrate e quantificate economicamente, che, nel caso specifico, sono rappresentate da:

- Costi cancellazione formalità	€. 3.116,00
- Oneri e spese condominiali	€. 457,94
- Oneri e prestazioni professionali	€. 600,00
Totale costi ed oneri a carico acquirente	€. 4.173,94
Valore reale stimato Lotto n. 1	€. 35.910,06
Arrotondabile a	€. 35.900,00
Valore finale di stima: €. 35.900,00	

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

In assolvimento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. deposita la suddetta relazione di perizia completa degli allegati elencati in calce presso questo Spettabile Tribunale, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, lì 01 Agosto 2019

Il C.T.U.
Geom. Roberto Sbaraglia

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 – Comunicazione nomina stimatore
- ✓ N° 2 - Verbalì operazioni peritali e sopralluogo
- ✓ N° 3 - Visure catastali aggiornate
- ✓ N° 4 - Visure catastali storiche
- ✓ N° 5 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 – Estratto di mappa
- ✓ N° 7 – Planimetria catastale Part. n. 795 Sub. n. 2

- ✓ N° 8 – Planimetria catastale_Part. n. 795 Sub. n. 16
- ✓ N° 9 – Elaborato grafico per progetto divisionale
- ✓ N° 10 – Elaborato grafico stato di fatto proindiviso
- ✓ N° 11 – Licenza edilizia n. 7 del 31.01.1964
- ✓ N° 12 – Licenza edilizia n. 12 del 07.02.1966
- ✓ N° 13 – Estratto conto condominio
- ✓ N° 14 – Stralcio vista satellite
- ✓ N° 15 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 16 – Estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 17 – Convocazione sopralluogo_ xxx xxx
- ✓ N° 18 – Convocazione sopralluogo_ xxx xxx
- ✓ N° 19 – Convocazione sopralluogo_ xxx xxx
- ✓ N° 20 – Convocazione Sopralluogo_ Dott. Di Nicola Lorenzo