

TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Ciano Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2011 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	10
Premessa	10
Lotto 1	11
Descrizione	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	12
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	12
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	13
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	13
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	13
Titolarità.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	13
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	13
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	14
Confini	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	14
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	14
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	15
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	15
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	16
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	18
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	18



Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	19
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	20
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	20
Precisazioni.....	20
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	21
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	21
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	21
Patti.....	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	21
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	21
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	21
Stato conservativo.....	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	21
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	22
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	22
Parti Comuni.....	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	22
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	22
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	22
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	22
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	23
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	23



Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	24
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	24
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	24
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	25
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	27
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	29
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	30
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	31
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	31
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	32
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	32
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	33
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	34
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	34
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	34
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	34
Lotto 2	35
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36



Titolarità.....	36
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	39
Patti.....	39
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 3.....	47
Descrizione.....	48
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto.....	49
Titolarità.....	49
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto.....	49
Confini.....	50
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto.....	50



Consistenza	50
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	50
Cronistoria Dati Catastali	51
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	52
Dati Catastali.....	54
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	54
Precisazioni	54
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	55
Patti	55
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	55
Stato conservativo.....	55
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	55
Parti Comuni.....	55
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	56



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	57
Stato di occupazione.....	57
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	57
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	58
Provenienze Ventennali	58
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	58
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	62
Normativa urbanistica.....	63
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	64
Regolarità edilizia.....	64
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	66
Vincoli od oneri condominiali	67
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	68
Lotto 4	69



Descrizione.....	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Titolarità.....	70
Confini	70
Consistenza	71
Cronistoria Dati Catastali	71
Dati Catastali.....	73
Precisazioni	73
Patti	74
Stato conservativo.....	74
Parti Comuni.....	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione.....	75
Provenienze Ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica.....	78
Regolarità edilizia.....	78
Vincoli od oneri condominiali	80
Lotto 5	81
Descrizione.....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	82
Titolarità.....	82
Confini	82
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali	83
Dati Catastali.....	84
Precisazioni	84
Patti	84
Stato conservativo.....	84
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione.....	85
Provenienze Ventennali.....	85
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	87
Regolarità edilizia.....	88



Vincoli od oneri condominiali	88
Stima / Formazione lotti.....	89
Lotto 1	89
Lotto 2	91
Lotto 3	92
Lotto 4	94
Lotto 5	95
Riepilogo bando d'asta	98
Lotto 1	98
Lotto 2	98
Lotto 3	99
Lotto 4	99
Lotto 5	100
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2011 del R.G.E.....	101
Lotto 1	101
Lotto 2	102
Lotto 3	102
Lotto 4	103
Lotto 5	104
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	105
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra.....	105
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo	105
Bene N° 3 - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	105
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	106
Bene N° 5 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio snc, edificio Unico, piano S1.....	106
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	106
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio	106



All'udienza del 24/03/2025, il sottoscritto Geom. Di Ciano Biagio, con studio in Via Gorizia, 4 - 66034 - Lanciano (CH), email biagiodiciano@gmail.com, PEC biagio.diciano@geopec.it, Tel. 338 21 95 647, Fax 0872 716682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra (Coord. Geografiche: 42.232208; 14.406037)
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo (Coord. Geografiche: 42.232208; 14.406037)
- **Bene N° 3** - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo (Coord. Geografiche: 42.232208; 14.406037)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto (Coord. Geografiche: 42.232208; 14.406037)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio snc, edificio Unico, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.232208; 14.406037)
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio (Coord. Geografiche: 42.232, 14.406)
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio (Coord. Geografiche: 42.232, 14.406)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Treglio (CH) - Località Treglio





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Locale destinato a bar-ristorante, sito a Lanciano Via per Treglio n.96-98, piano terra, composto da un'ampia sala per bar/banchetti, da un vano cucina, due bagni con disimpegno, con due ingressi: uno disimpegna sul cortile davanti al fabbricato e l'altro dietro l'edificio nonché da una vetrina e una finestra, per complessivi m2 97,00 al lordo delle mura perimetrali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Cfr. All. n. 12_Planimetria Esplicativa PT

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.lla 497), sito a Lanciano località Via per Treglio, esteso complessivamente are cinque e centiare sessantacinque (are 5,65).

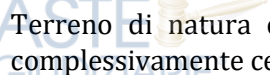
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO



 Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.IIa 4020), sito a Lanciano in località Via per Treglio esteso complessivamente centiare dieci (are 0,10).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

 **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

 **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A **** Omissis ****, vedovo dal 28.10.2021 (cfr. All. n. 1_certificato di morte del coniuge), la piena proprietà della porzione di immobile sita nel Comune di Lanciano, censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 27 Particella 81 Sub. 3 è pervenuta con Sentenza di divisione immobili n.137/2014 Tribunale di Lanciano, trascritto a Chieti il 6.02.2026 al nn. 1617 RP (Cfr. All. 8_Nota di Trascrizione).

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Il terreno è pervenuto ai fratelli germani **** Omissis **** con Sentenza per divisione del Tribunale di Lanciano in data 21.01.1999 n. 207 rep., trascritto a Chieti il 14.06.2000 al n. 7082 R.P..
Cfr. all. n.8_Trascrizione

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile è stato acquistato dai Germani **** Omissis **** in regime di comunione dei beni con i rispettivi coniugi giusta compravendita a rogito notar Giuseppe COLANTONIO di Lanciano in data 31.01.1984 n.42 rp. e Trascritto a Chieti il 18.02.1984 al n. 2662 R.P. (Cfr. All. 8_Trascrizione). La moglie del Sig. **** Omissis **** è deceduta a Lanciano il 28.10.2021 (Cfr. All. n. 1_Certificato di morte).

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Confinante con vano scala, P.lla 81 sub. 16 del foglio 27 e distacco P.lle 79 e 497 del foglio 27, salvo se altri.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO



Confinante con P.lle 81-82-4619-4020-87-703-470-61-80, del Foglio 27, salvo altri

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Confinante con P.lle 497-4619-4568-87, del foglio 27 di Lanciano, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Bar/ristorante	80,55 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	565,00 mq	565,00 mq	1	565,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				565,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				565,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1968 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 24/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 30/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 81 Qualità ,
Dal 22/04/1981 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 3 Categoria C1
Dal 28/06/1986 al 28/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 80 Qualità ,
Dal 14/05/2014 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 3 Categoria C1

CATASTO URBANO

Intestati attuale dell'immobile dal 14/05/2014: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/05/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 410 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1617.1/2026 Reparto PI di CHIETI in atti dal 06/02/2026;

Dati identificativi :

- dal 22/04/1981 al 22/04/1981 - Comune di LANCIANO (E435) (CH) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1981 Numero 985,COSTITUZIONE del 22/04/1981 in atti dal 04/09/1991 (n. 985.1/1981);
- dal 22/04/1981 Comune di LANCIANO (E435) (CH) Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3, SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/04/1981 in atti dal 15/09/1998 (n. 985.1/1981);

Indirizzo:

- dal 22/04/1981 al 22/04/1981 Comune di LANCIANO (E435) (CH) Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1981 Numero 985 C/DA CARMINELLO Piano T, Partita: 1000872, Busta mod.58: 1000872, COSTITUZIONE del 22/04/1981 in atti dal 04/09/1991 (n. 985.1/1981);
- dal 22/04/1981 al 17/12/2003, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3 C/DA CARMINELLO Piano T, Partita: 1000872, Busta mod.58: 1000872, SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/04/1981 in atti dal 15/09/1998 (n. 985.1/1981);
- dal 17/12/2003 al 10/04/2026, Immobile attuale, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3, CONTRADA VILLA CARMINELLO Piano T, Busta mod.58: 1000872, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2003 Pratica n. CH0273828 in atti dal 17/12/2003, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 57916.1/2003);
- dal 10/04/2026, Immobile attuale, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3,

VIA PER TREGLIO n. 96-98 Piano T, VARIAZIONE del 10/04/2026 Pratica n. CH0042251 in atti dal 10/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1608557.10/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42251.1/2026)

Dati di classamento:

-dal 22/04/1981 al 22/04/1981, Immobile predecessore, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1981 Numero 985, Rendita: Lire 1.520 Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 84 m2 Partita: 1000872; Busta mod.58: 1000872 COSTITUZIONE del 22/04/1981 in atti dal 04/09/1991 (n. 985.1/1981);

-dal 22/04/1981 al 01/01/1992, Immobile attuale, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3, Rendita: Lire 1.520, Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 84 m2, Partita: 1000872

Busta mod.58: 1000872, SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 22/04/1981 in atti dal 15/09/1998 (n. 985.1/1981);

-dal 01/01/1992 al 10/04/2026, Immobile attuale, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3, Rendita: Euro 1.331,84, Rendita: Lire 2.578.800, Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 84 m2, Partita: 1000872, Busta mod.58: 1000872, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-dal 10/04/2026, Immobile attuale, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3, Rendita: Euro 1.284,27, Categoria C/1a), Classe 8, Consistenza 81 m2, VARIAZIONE del 10/04/2026 Pratica n. CH0042251 in atti dal 10/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1608557.10/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42251.1/2026), Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Dati di superficie:

-dal 09/11/2015 al 10/04/2026, Immobile attuale, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3, Totale: 81 m2, Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/04/1981, prot. n. 985;

-dal 10/04/2026, Immobile attuale, Comune di LANCIANO (E435) (CH), Foglio 27 Particella 81 Subalterno 3, Totale: 97 m2, VARIAZIONE del 10/04/2026 Pratica n. CH0042251 in atti dal 10/04/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1608557.10/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42251.1/2026).

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/04/2026, prot. n. CH0042251.

CATASTO TERRENI

a)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno de quo era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 81, vigneto 2, are 9,15, Rd £ 17.843 e Ra £ 12.810;

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 81 (ex 81/A) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,35, senza redditi.

Annotazioni: variato comprende parte del n.611 del fg.27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 24.09.2010 n.207505.1/2010 in atti dal 24.09.201 (protocollo n. CH0207567), la particella 81 (ex 81/A) veniva ancora variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,88, senza redditi.

Annotazioni di stadio: comprende il n.611 del fg.27;

Annotazioni di immobile: variato comprende parte del n.611 del fg 27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

b)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno di cui alla particella 611 (ex 80/c) era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 80, pascolo 1, are 1,50, Rd £ 120 e Ra £ 60;

-giusta frazionamento numero 523981, in atti dal 28/06/1986, la particella 80 veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, particella 611, pascolo 1, are 0,73, Rd £ 58 e Ra £ 29;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 27 particella 80 – foglio 27 particella 610
-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, Pascolo 1, are 0,53, Rd £ 0,02 e Ra £ 0,01.

Annotazioni: variato in parte con il n. 81 del fg.27 T.M..

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 27 particella 81.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 27/09/2010 n. 207505.1/2010 in atti dal 24.09.2010 (protocollo n. CH0207567), la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, SOPPRESSA, are 0,00.

Annotazioni di stadio: unito a num.81 del foglio 27;

Annotazioni di immobile: variato in parte con il n.81 del fg.27.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 27 particella 81.

NOTA DEL PERITO - In catasto terreni la particella 81 comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai germani **** Omissis ****.

Per maggiori e più complete notizie si veda visure storiche allegato 7

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1971 al 22/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 497
Dal 22/05/1994 al 22/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 497
Dal 22/05/1994 al 21/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 497
Dal 21/01/1999 al 21/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 497
Dal 21/01/1999 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 497 Qualità ,

Dati identificativi dall'impianto: Impianto meccanografico del 20/03/1971;

Dati di classamento dall'impianto: Impianto meccanografico del 20/03/1971;

I titolari catastali corrispondono a quelle reali.

Per maggiori e più complete notizie si veda visure storiche allegato 7

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1971 al 06/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 88

Dal 31/01/1984 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 4020
Dal 20/03/1990 al 31/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 4020

Dati identificativi dall'impianto al 20/03/1990, Foglio 27 Particella 88: Impianto meccanografico del 20/03/1971;

Dati identificativi dal 20/03/1990, Foglio 27 Particella 4020: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/03/1990 (n. 809283). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: LANCIANO (E435) (CH) Foglio 27 Particella 88;

Dati di classamento dall'impianto al 20/03/1990, Foglio 27 Particella 88: Impianto meccanografico del 20/03/1971:

Dati di classamento dal 20/03/1990, Foglio 27 Particella 4020: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/03/1990 (n. 809283). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: LANCIANO (E435) (CH) Foglio 27 Particella 88.

I titolari catastali corrispondono a quelle reali.

Per maggiori e più complete notizie si veda visure storiche allegato 7

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	81	3		C1	8	81	97 mq	1284,27 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La difformità catastale è stata regolarizzata giusta DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastia del 10.04.2026 Pratica numero: CH0042251 (Cfr. All. n.2_Variazione Docfa).

I dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, né impianti di energia rinnovabile già installati, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	497				Vigneto	2	00,05,65	5,69 €	4,09 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La qualità del terreno non corrisponde a quella del vigneto ma è incolto produttivo

Cfr. all. n. 4_Visura attuale e Wegis

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	4020				Seminativo arborato	3	00,00,10	0,05 €	0,04 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Cfr. All. n. 5_Visura attuale e Wegis

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata (o) la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. E' stato depositato nel fascicolo certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il locale attualmente non è utilizzato.

L'accesso e il sopralluogo nell'immobile pignorato (cespite), consentito spontaneamente dalla figlia dell'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. E' stato depositato nel fascicolo certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sopralluogo sul terreno è stato effettuato alla presenza della figlia dell'esecutato.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. E' stato depositato nel fascicolo certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sopralluogo sul terreno è stato eseguito alla presenza della figlia dell'esecutato.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non risultano, attualmente, patti di qualsiasi natura.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Non risultano, attualmente, patti di qualsiasi natura.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Non risultano, attualmente, patti di qualsiasi natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile si presenta con finiture normali e impianti da verificare se funzionanti ma non recenti. Usura nella norma considerato che il locale è chiuso da molto tempo. Stato: Normale/Mediocre.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno si presenta con l'erba tagliata e le piante patate.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno si presenta con l'erba tagliata e parzialmente lastricata di mattonelle.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile de quo, fa parte di un fabbricato a prevalente uso abitativo. Il fabbricato non è costituito in condominio.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno è in comproprietà tra i fratelli germani **** Omissis **** e gli aventi causa (eredi) di **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno è in comproprietà tra i fratelli germani **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non accertati.
Cfr. All. n. 11_C.D.U..

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno non è soggetto agli usi civici.
Cfr. All. n. 11_C.D.U..

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno non è interessato dagli usi civici.
Cfr. All. n. 11_CDU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

- Fondazioni: plinti in cemento armato gettati in opera;
 - Esposizione: su tre lati, Ovest/Nord/Est;
 - Altezza interna utile: 2,90 m
 - Strutture in elevazione: pilastri e travi in cemento armato gettati in opera;
 - Solai: solai interpiano e di copertura in laterocemento con sovrastante soletta cementizia;
 - Copertura: parte a falde (due) inclinate e parte a terrazzo a livello di uso esclusivo;
 - Manto di copertura: tegole sul solaio inclinato; pavimento di ceramica terrazze a livello protette da ringhiera parapetto in metallo;
 - Pareti esterne ed interne: tamponature esterne di blocchi di laterizio complete di intonaco al civile e tinteggiatura di finitura; tramezzi interni di blocchi di laterizio forato completi di intonaco e tinteggiature di finitura
 - Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica
 - Infissi esterni ed interni: infissi di alluminio e serrandine di plastica, per l'esterno; porte passa camera di legno tamburato per l'interno delle unità immobiliari;
 - Volte: intradosso solaio intonacato e tinteggiato;
 - Scale: scalinata interna comune in c.a. con gradini di pietra di marmo, ringhiera parapetto d'alluminio; pareti perimetrali con zoccolo di rivestimento plastico e tinteggiatura;
 - Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.).
 - Terreno esclusivo: Il piazzale-cortile pertinenziale e sistemato prevalentemente con manto di asfalto. L'area davanti al fabbricato è utilizzata a piazzale di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre la parte laterale (Sud) e quella retrostante (Sud-Est) serve per il disimpegno pedonale (prevalente) delle unità che affacciano sul fronte retrostante dell'edificio compresa la gradinata condominiale (Es. giardino, ecc.)
 - Posto auto: non assegnati posti auto esclusivi
 - Soffitta, cantina o simili: n.n.
 - Dotazioni condominiali: n.n.
 - Altro: n.n.
- Cfr. all. 4_Foto prospetti e interni

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno, recintato parzialmente, è caratterizzato da una coltura erbacea prevalente con qualche pianta di ulivo, di frutta e di siepi. Giacitura piana.
Cfr. all. n. 4_Foto terreno

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Il terreno, di forma rettangolare stretto e lungo, delimitato da recinzioni nei lati lunghi, è caratterizzato da una coltura erbacea e da percorso pedonale lastricato di mattonelle di cemento. Giacitura piana.
Cfr. All. n.4_Foto terreno

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Le chiavi dell'immobile sono nella disponibilità della figlia dell'esecutato.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità dei fratelli germani **** Omissis **** e aventi causa (eredi) di **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

L'immobile risulta libero

Il bene per le sue dimensioni e la conformazione geometrica stretta e lunga è adibita a passaggio pedonale

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1968 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Donazione terreno p.lla 81/A di are 9,15			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rocco MARINO di Lanciano	28/07/1968	5089	3468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Chieti	08/08/1968	10045	8838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Lanciano	02/08/1968	1334			

Dal 01/02/1986 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Classamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 14/05/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2014	410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Chieti	06/02/2026	2039	1617
		Registrazione			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA DEL PERITO – I germani **** Omissis **** sono proprietari dell'area di sedime della palazzina, in catasto terreni al foglio 27 P.la 81/A di are 9,15, giusta atto di donazione a Rogito Notar Rocco MARINO di Lanciano in data 28 luglio 1968, reg.to a Lanciano il 2 agosto 1968 al n.ro 1334 e trascritto a Chieti l'8 agosto 1968 al n.ro 8838 R.P.. Successivamente, la particella catastale 81 (ex 81/A) comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano per una superficie complessiva di are 9,88. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai germani **** Omissis ****.
Cfr. All. n. 9_Visure Conservatoria

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 22/05/1994 al 21/01/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			22/05/1994			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio del Registro Lanciano	22/08/1995	21	471			
Dal 21/01/1999 al 23/01/2026	**** Omissis ****	Sentenza per divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Lanciano	21/01/1999	207		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RRII di Chieti	14/06/2000		7082	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successiva rettifica della divisione giudiziaria trascritta a Chieti il 28.06.2002 al n. 89090

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1984 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Not. Giuseppe COLANTONIO	31/01/1984	42	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RRII di Chieti	18/02/1984	3011	2662
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** è coniugato in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis **** nata a Lanciano il 3.05.1947;

**** Omissis **** è coniugato in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****, nata a Castel Frentano il 2.09.1941. La moglie di **** Omissis **** è deceduta a Lanciano il 28.10.2021.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 18/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale di € 10.500.000 per un capitale di € 8.888.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
 Iscritto a CHIETI il 14/06/2000
 Reg. gen. 000 - Reg. part. 1419
 Importo: € 5.422,80
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano.

- **Ipoteca legale di € 21.000.000 per un capitale di € 18.118.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207

Iscritto a Chieti il 14/06/2000

Reg. gen. 000 - Reg. part. 1420

Importo: € 10.845,59

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.357,34

Rogante: Sentenza difvisione Tribunale di Lanciano

Data: 21/01/1999

N° repertorio: 207

Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione

Iscritto a Chieti il 06/02/2026

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251

Quota: 1/1

Importo: € 12.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.700,00

Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO

Data: 14/05/2014

N° repertorio: 410

- **Ipoteca legale** derivante da DIVISIONE

Iscritto a CHIETI il 06/02/2026

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 24.660,00

Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO

Data: 14/05/2014

N° repertorio: 410

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CHIETI il 15/02/1995

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 01/06/2011

Reg. gen. 00 - Reg. part. 6412

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel formalità qui sotto descritte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

=Domanda giudiziale, Trascritta a CHIETI il 15/02/1995, Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale di £ 10.500.000 per un capitale di £ 8.888.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a CHIETI il 14/06/2000 - Reg. part. 1419: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale di £ 21.000.000 per un capitale di £ 18.118.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a Chieti il 14/06/2000 - Reg. part. 1420: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506 Trascritto a Chieti il 01/06/2011 Reg. part. 6412: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale derivante da Divisione Iscritto a Chieti il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale derivante da DIVISIONE Iscritto a CHIETI il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

Cfr. All. n.6_Pregiudizievoli

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 23/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale di £ 21.000.000 per un capitale di £ 18.118.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a Chieti il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1420
Importo: € 10.845,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.357,34
Rogante: Sentenza difvisione Tribunale di Lanciano
Data: 21/01/1999

N° repertorio: 207

Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano

- **Ipoteca legale di £ 10.500.000 per un capitale di £ 8.888.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207

Iscritto a CHIETI il 14/06/2000

Reg. gen. 000 - Reg. part. 1419

Importo: € 5.422,80

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 01/06/2011

Reg. gen. 9255 - Reg. part. 6412

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle formalità qui sotto descritte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

=Ipoteca legale di £ 10.500.000 per un capitale di £ 8.888.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a CHIETI il 14/06/2000 - Reg. part. 1419: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale di £ 21.000.000 per un capitale di £ 18.118.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a Chieti il 14/06/2000 - Reg. part. 1420: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge

=Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506 Trascritto a Chieti il 01/06/2011 Reg. part. 6412: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge

Cfr. All. n.6_Pregiudizievoli

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 28/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 01/06/2011

Reg. gen. 9255 - Reg. part. 6412

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella formalità qui sotto descritta e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

=Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506 Trascritto a Chieti il 01/06/2011 Reg. part. 6412: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge

Cfr. All. n.6_Pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG:

- "ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE;

- "RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE;

Dalla carta dei vincoli del PRG vigente:

"Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE;

"Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE;

"Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE;

"Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE.

Altri vincoli

"fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

Cfr. All. n.11_C.D.U.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Terreno destinato dal vigente PRG nel Comune di Lanciano: Zona B2 - Residenziale di completamento urbana estensiva B2.3;



La particella in oggetto in parte rientra nella fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150, ART_NTA 10. e dlgs 42-2004_SITAP.
Cfr. All. n.11_C.D.U.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Terreno destinato dal vigente PRG nel Comune di Lanciano: Zona B2 - Residenziale di completamento urbana estensiva B2.3;
La particella rientra nella "Perimetrazione centri abitati" e "perimetrazione centri urbani".
Cfr. All. n.11_C.D.U.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

Da un esame degli atti edilizi, inerente la pratica C-11/1972, trasmessi allo scrivente dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano con mail del 26.01.2026, a seguito di richiesta accesso atti edilizi del 7 gennaio 2026, sono risultate i seguenti titoli:

I fratelli **** Omissis **** furono autorizzati a costruire un fabbricato per abitazione in C.da Villa Carminello, composto di un piano interrato, quattro piani fuori terra e attico, giusta Licenza Edilizia n. 56 del 31.08.1968. In data 24.08.1971, la Licenza edilizia 86/1968 fu revocata per non aver richiesto il verbale di "Linee e quote" e per mancanza del Nulla Osta del Genio Civile.

Nel frattempo, il fabbricato era stato in parte già realizzato.

Successivamente, il progetto di cui sopra è stato Depositato al Genio Civile di Chieti, ai sensi della Legge 25.11.1962, n.1684 (Art. 2), giusta Nulla Osta in Sanatoria, Autorizzazione prot. n.18207 del 2 novembre 1971. I lavori di modifica al progetto (L.E. 56/1968) sono stati assentiti con Licenza Edilizia in Variante n. 22 del 26.02.1972.

Lavori di costruzione di tre tramezzi e demolizione di uno all'interno del locale a piano terra del fabbricato sito in Via per Treglio sono stati Autorizzati in data 3.06.1980 prot. numero 9963/mbr.

Il piano terra del fabbricato è stato dichiarato Abitabile o Agibile giusta Autorizzazione n. 142 rilasciata dal Comune di Lanciano in data 26.06.1980, prat. n. 11/72;

Lavori di tramezzature interne e adeguamento strutture di servizi igienici (L.R. 4/6/80 n° 50) al 1° piano del fabbricato sito in Via per Treglio destinato ad albergo per n. 16 posti letto sono stati assentiti giusta Concessione Edilizia n.532 rilasciato dal Comune di Lanciano in data 10.11.1982.

Le difformità edilizie al fabbricato sono state regolarizzate con Concessione in Sanatoria del 18.06.1988 n. 626, pratica n. 2222 per opere abusive consistenti in "Ampliamento piano interrato e modifiche delle aperture esterne ai piani superiori".

Con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 44860, pratica edilizia n. 2004/740/A presentata in data 11.11.2004 i committenti germani **** Omissis **** dichiaravano di dar corso a lavori di manutenzione straordinaria esterna al fabbricato.

Lavori di "Frazionamento di unità immobiliare e cambio destinazione d'uso di un fabbricato" in Via per Treglio 90, distinto in catasto al Fogli 27 mappale 81 sub. 1 sono stati autorizzati a **** Omissis **** con Permesso di Costruire n. 320 del 15.09.2005 e successiva variante prot. 7285 del 16.02.2006.

Lavori di "TRAMEZZATURA INTERNA PIANO INTERRATO PALAZZINA PER LA FORMAZIONE DI TRE LOCALI GARAGE E UNA CORSIA CARRABILE COMUNE" sono stati realizzati giusta C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori

Asseverata) protocollata dal Comune di Lanciano con il numero 61117 del 22.10.2025.
Cfr. All. n.8 e 9_Titoli edilizi e sanatoria

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono riscontrabili difformità (interne) tra quanto realizzato (rilevato) e quanto assentito (L.E. n.56/68; L.E. n.22/72, Autorizzazione prot. numero 9963/mbr/1980, Sanatoria n. 626/88):

PIANO TERRA - il locale destinato a Bar/Ristorante corrisponde a quanto assentito a eccezione dei bagni e anti bagno che sono difformi dal progetto (cfr. All.10_Mappa difformità). Il prospetto esterno corrisponde all'assentito.

Trattandosi di opere interne (abusi edilizi minori), le difformità potrebbero essere regolarizzate ai sensi degli artt. 36 o 36 bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, Legge 105/2024) "doppia conformità rigida o semplificata" (cioè l'opera deve essere conforme alla disciplina urbanistica/edilizia sia al momento della realizzazione (1986 circa) sia al momento della presentazione della domanda.

Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all'Art. 34 bis, commi 1 bis e 1 ter, primo periodo.

Il locale è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di abitabilità o agibilità n. 142 rilasciato dal Comune di Lanciano del 26.06.1980.

NOTA DEL PERITO

Di recente, il Comune di Lanciano ha affidato la dematerializzazione (digitalizzazione) e la gestione dell'archivio dei progetti edilizi a ditta esterna nonché la conservazione dei faldoni cartacei.

Dal fascicolo ricevuto in formato PDF mancano la L.E. n.56/1968 (revocata), la L.E. in variante n. 22/1972 con le tre soluzioni proposte e la ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria a sanatoria del piano attico.

Lo scrivente ha chiesto al Funzionario responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, molto disponibile e collaborativo, di far ricontrollare tutti i documenti al fine di ripristinare l'intero fascicolo con i titoli mancanti per dare continuità storica e più certezze.

Con molta buona volontà, lo scrivente ha valutato con attenzione i documenti messi a disposizione dal Comune per dichiarare la conformità urbanistica, ma mancano alcune verifiche che andrebbero fatte, non ultima il riscontro del perimetro della sagoma esterna della palazzina.

In conclusione, si chiede di rimandare la vendita degli immobili, per dare tempo all'Ufficio Urbanistica di riorganizzare il faldone edilizio del fabbricato, in modo tale da consentire al sottoscritto di completare tutti i controlli di norma per tutelare se stesso e gli eventuali acquirenti futuri!

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Si tratta di terreno

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Si tratta di terreno

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Palazzina condominiale senza amministratore

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di un terreno

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di terreno





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo

DESCRIZIONE

Appartamento senza finiture interne, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano primo, composto di cinque vani, cinque accessori pertinenziali e due balconi, esteso complessivamente m2 130,80 circa oltre a m2 20,30 circa di balconi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Cfr. All. n. 16_Planimetria Esplicativa P1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si conferma che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, anche se necessita di aggiornamento alla data odierna.

Il 12.01.2012, creditore procedente ha depositato presso la Cancelleria Esecuzioni la "RELAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE".

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A **** Omissis ****, vedovo dal 28.10.2021, la piena proprietà della porzione di immobile sita nel Comune di Lanciano, censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 27 Particella 81 Sub. 4 è pervenuta con Sentenza di divisione immobili n.137/2014 Tribunale di Lanciano, trascritto a Chieti il 6.02.2026 al n.ro 1617 R.P.. (Cfr. Nota di Trascrizione).

CONFINI

Confinante con vano scala, P.lla 81 sub. 5 del foglio 27 e distacco P.lle 79 e 497 del foglio 27, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	130,80 mq	1	130,80 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	20,30 mq	20,30 mq	0,25	5,08 mq	2,90 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1968 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 24/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 80 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 30/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 81 Qualità ,
Dal 01/02/1986 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 4 Categoria A2
Dal 28/06/1986 al 28/07/1968	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 14/05/2014 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 4 Categoria A2

CATASTO URBANO

Intestati attuale dell'immobile dal 14/05/2014: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/05/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 410 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1617.1/2026 Reparto PI di CHIETI in atti dal 06/02/2026;

Dati identificativi: (ALTRE) del 01/02/1986 Pratica n. CH0128234 in atti dal 31/10/2006 CLASSAMENTO (n. 136/B.1/1986);

Indirizzo dal 31/10/2006 al 15/09/2025: (ALTRE) del 01/02/1986 Pratica n. CH0128234 in atti dal 31/10/2006 CLASSAMENTO (n. 136/B.1/1986); dal 15/09/2025: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2025 Pratica n. CH0133910 in atti dal 15/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 133910.1/2025);

Dati di classamento dal 31/10/2006: (ALTRE) del 01/02/1986 Pratica n. CH0128234 in atti dal 31/10/2006 CLASSAMENTO (n. 136/.1/1986) Notifica in corso con protocollo n. CH0128249 del 31/10/2006;

Dati di superficie dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/02/1986, prot. n. 136/B.

CATASTO TERRENI

a)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno de quo era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 81, vigneto 2, are 9,15, Rd £ 17.843 e Ra £ 12.810;

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 81 (ex 81/A) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,35, senza redditi.

Annotazioni: variato comprende parte del n.611 del fg.27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 24.09.2010 n.207505.1/2010 in atti dal 24.09.2010 (protocollo n. CH0207567), la particella 81 (ex 81/A) veniva ancora variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,88, senza redditi.

Annotazioni di stadio: comprende il n.611 del fg.27;

Annotazioni di immobile: variato comprende parte del n.611 del fg 27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

b)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno di cui alla particella 611 (ex 80/c) era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 80, pascolo 1, are 1,50, Rd £ 120 e Ra £ 60;

-giusta frazionamento numero 523981, in atti dal 28/06/1986, la particella 80 veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, particella 611, pascolo 1, are 0,73, Rd £ 58 e Ra £ 29;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 27 particella 80 – foglio 27 particella 610

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, Pascolo 1, are 0,53, Rd £ 0,02 e Ra £ 0,01.

Annotazioni: variato in parte con il n. 81 del fg.27 T.M..

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 27 particella 81.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 27/09/2010 n. 207505.1/2010 in atti dal 24.09.2010 (protocollo n. CH0207567), la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, SOPPRESSA, are 0,00.

Annotazioni di stadio: unito a num.81 del foglio 27;

Annotazioni di immobile: variato in parte con il n.81 del fg.27.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 27 particella 81.

NOTA DEL PERITO - In catasto terreni la particella 81 comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai fratelli germani.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	81	4		A2	1	7	131 mq	433,82 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile è privo delle finiture, degli impianti e dei serramenti interni motivo per cui oggi l'immobile potrebbe essere classificabile come "Unità in corso di definizione (F4)". La richiesta di retrocessione a categoria F4 non è stata accolta dall'Ufficio provinciale Territorio di Chieti con la motivazione "l'immobile viene comunque utilizzata" (cfr. all. n.13_risposta del catasto).

I dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, né impianti di energia rinnovabile già installati, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente.

Cfr.All. n.14_Visura attuale, planimetria catastale e mappa wegis

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. E' stato depositato nel fascicolo certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

L'accesso e il sopralluogo nell'immobile pignorato (cespite), consentito spontaneamente dalla figlia dell'esecutato.

Il locale attualmente è disabitato e non utilizzato.

PATTI

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non è abitabile. Mancano gli impianti, i serramenti e le finiture interne. Usura nella norma considerato che l'immobile non è mai stato abitato. Stato: grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile de quo, fa parte di un fabbricato a prevalente uso abitativo. Il fabbricato non è costituito in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti in cemento armato gettato in opera;
- Esposizione: su tre lati, Ovest/Nord/Est;
- Altezza interna utile: 2,90 m
- Str. verticali: pilastri e travi in cemento armato gettato in opera;
- Solai: solai interpiano e di copertura in laterocemento con sovrastante soletta cementizia;
- Copertura: parte a falde (due) inclinate e parte a terrazzo a livello di uso esclusivo;
- Manto di copertura: tegole sul solaio inclinato; pavimento di ceramica terrazze a livello protette da ringhiera parapetto in metallo;
- Pareti esterne ed interne: tamponature esterne di blocchi di laterizio complete di intonaco al civile e tinteggiatura di finitura; tramezzi interni di blocchi di laterizio forato completi di intonaco;
- Pavimentazione interna: n.p.
- Infissi esterni ed interni: serrandine di plastica, per l'esterno;
- Volte: intradosso solaio intonacato;
- Scala condominiale: scalinata interna comune in c.a. con gradini di pietra di marmo, ringhiera parapetto d'alluminio; pareti perimetrali con zoccolo di rivestimento plastico e tinteggiatura;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.).
- Corte: Il piazzale-cortile pertinenziale (comune) è sistemato prevalentemente con manto di asfalto. L'area davanti al fabbricato è utilizzata a piazzale di parcheggio e manovra degli automezzi; la parte laterale (Sud) e quella retrostante (Sud-Est) serve per il disimpegno pedonale (prevalente) delle unità che affacciano sul fronte retrostante dell'edificio compresa la gradinata condominiale.
- Posto auto: non assegnati posti auto esclusivi
- Soffitta, cantina o simili: n.s.
- Dotazioni condominiali: n.d.
- Altro: n.

All. n. 24_Foto prospetti esterni e interni locale residenziale



L'immobile risulta libero

Le chiavi dell'immobile sono nella disponibilità della figlia dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1968 al 01/02/1986	**** Omissis ****	Donazione p.lla 81/A di are 9,15			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Rocco MARINO di Lanciano	27/07/1968	5089	3468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Chieti	08/08/1968	10045	8838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Lanciano	02/08/1968	1334	
Dal 01/02/1986 al 14/05/2014	**** Omissis ****	classamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lanciano	14/05/2014	410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di	06/02/2026	2039	1617



ASTE GIUDIZIARIE®		Chieti	ASTE GIUDIZIARIE®		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA DEL PERITO – I germani **** Omissis **** sono proprietari dell'area di sedime della palazzina, in catasto terreni al foglio 27 P.IIa 81/A di are 9,15, giusta atto di donazione a Rogito Notar Rocco MARINO di Lanciano in data 28 luglio 1968, reg.to a Lanciano il 2 agosto 1968 al n.ro 1334 e trascritto a Chieti l'8 agosto 1968 al n.ro 8838 R.P.. Successivamente, la particella catastale 81 (ex 81/A) comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano per una superficie complessiva di are 9,88. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai fratelli germani.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 23/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale di € 10.500.000 per un capitale di € 8.888.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a CHIETI il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1419
Importo: € 5.422,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano.
- **Ipoteca legale di € 21.000.000 per un capitale di € 18.118.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a Chieti il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1420
Importo: € 10.845,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione

Iscritto a Chieti il 06/02/2026

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251

Quota: 1/1

Importo: € 12.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.700,00

Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO

Data: 14/05/2014

N° repertorio: 410

- **Ipoteca legale** derivante da DIVISIONE

Iscritto a CHIETI il 06/02/2026

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 24.660,00

Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO

Data: 14/05/2014

N° repertorio: 410

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CHIETI il 15/02/1995

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 01/06/2011

Reg. gen. 00 - Reg. part. 6412

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle formalità qui sotto descritte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

=Domanda giudiziale, Trascritta a CHIETI il 15/02/1995, Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale di € 10.500.000 per un capitale di € 8.888.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale

di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a CHIETI il 14/06/2000 - Reg. part. 1419: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.
=Ipoteca legale di £ 21.000.000 per un capitale di £ 18.118.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a Chieti il 14/06/2000 - Reg. part. 1420: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge
=Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506 Trascritto a Chieti il 01/06/2011 Reg. part. 6412: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge
=Ipoteca legale derivante da Divisione Iscritto a Chieti il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge
=Ipoteca legale derivante da DIVISIONE Iscritto a CHIETI il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

Cfr. All. n. 6_Pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG:

- "ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE;
- "RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE;

Dalla carta dei vincoli del PRG vigente:

"Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE;

"Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE;

"Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE;

"Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE.

Altri vincoli

"fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame degli atti edilizi, ricevuti via mail (26.01.2026) dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, pratica C-11/1972, dopo richiesta accesso atti edilizi del 7 gennaio 2026, sono risultate i seguenti titoli:

I fratelli **** Omissis **** furono autorizzati a costruire un fabbricato per abitazione in C.da Villa Carminello, composto di un pianto interrato, quattro piani fuori terra e attico, giusta Licenza Edilizia n. 56 del 31.08.1968 (manca dal fascicolo edilizio).

In data 24.08.1971, la Licenza edilizia 86/1968 fu revocata per non aver richiesto il verbale di "Linee e quote" e per mancanza del Nulla Osta del Genio Civile.

Nel frattempo, il fabbricato era stato già realizzato in parte.

Successivamente, il progetto edilizio è stato Depositato al Genio Civile di Chieti, ai sensi della Legge 25.11.1962, n.1684 (Art. 2), giusta Nulla Osta in Sanatoria, Autorizzazione prot. n.18207 del 2 novembre 1971.

I lavori di modifica al progetto (L.E. 56/1968) sono stati assentiti ai germani **** Omissis **** con Licenza

Edilizia in Variante n. 22 del 26.02.1972 (Fascicolo non completo).

Lavori di costruzione di tre tramezzi e demolizione di uno all'interno del locale a piano terra del fabbricato sito in Via per Treglio sono stati Autorizzati in data 3.06.1980 prot. numero 9963/mbr.

Il piano terra del fabbricato è stato dichiarato Abitabile o Agibile giusta Autorizzazione n. 142 rilasciata dal Comune di Lanciano in data 26.06.1980, prat. n. 11/72;

Lavori di tramezzature interne e adeguamento strutture di servizi igienici (L.R. 4/6/80 n° 50) al 1° piano del fabbricato sito in Via per Treglio destinato ad albergo per n. 16 posti letto sono stati assentiti giusta Concessione Edilizia n.532 rilasciato dal Comune di Lanciano in data 10.11.1982.

Le difformità edilizie al fabbricato sono state regolarizzate con Concessione in Sanatoria del 18.06.1988 n. 626, pratica n. 2222 per opere abusive consistenti in "Ampliamento piano interrato e modifiche delle aperture esterne ai piani superiori".

I lavori interni ai cespiti consistenti nella diversa tramezzatura degli ambienti (spostamento, demolizione o costruzione di tramezzi non portanti) sono state regolarizzate in virtù dell'art. 48 della Legge 47/1985 che ha disciplinato la sanatoria semplificata delle opere interne realizzate prima del 28 febbraio 1985. Consentiva di regolarizzare modifiche strutturali o funzionali (non influenti su volume/aspetto esterno) tramite una semplice relazione, spesso senza sanzioni, regolarizzando difformità preesistenti senza necessità di un tecnico, entro il 31 dicembre 1985. A tale proposito, la relazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 depositata in atti ed acquisita dal sottoscritto porta la data del 20 giugno 1986. (Cfr. relazione e relativa planimetria).

Con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 44860, pratica edilizia n. 2004/740/A, presentata in data 11.11.2004, i committenti germani PASQUINI dichiaravano di dar corso a lavori di manutenzione straordinaria esterna al fabbricato.

Lavori di "Frazionamento di unità immobiliare e cambio destinazione d'uso di un fabbricato" in Via per Treglio 90, distinto in catasto al Fogli 27 mappale 81 sub. 1 sono stati autorizzati a **** Omissis **** con Permesso di Costruire n. 320 del 15.09.2005 e successiva variante prot. 7285 del 16.02.2006.

Lavori di "TRAMEZZATURA INTERNA PIANO INTERRATO PALAZZINA PER LA FORMAZIONE DI TRE LOCALI GARAGE E UNA CORSIA CARRABILE COMUNE" sono stati realizzati giusta C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) protocollata dal Comune di Lanciano con il numero 61117 del 22.10.2025.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Visto i titoli di cui sopra (C.E. n.532/1982 e Sanatoria Edilizia n. 626/1988), l'immobile in oggetto, non presenta sostanziali/parziali difformità tra quanto assentito e quanto realizzato (rilevato).

Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all'Art. 34 bis, commi 1 bis e 1 ter, primo periodo.

Nelle intenzioni del Sig. **** Omissis **** l'immobile de quo doveva essere destinato a locale affittacamera ma realmente i lavori per rendere il cespite utile all'uso non sono stati mai eseguiti (C.E. 532/1982).

L'immobile in oggetto è pieno di materiali per la maggior parte da conferire a discarica (cfr. foto).

NOTA DEL PERITO



Di recente, il Comune di Lanciano ha affidato la dematerializzazione (digitalizzazione) e la gestione dell'archivio dei progetti edilizi a ditta esterna nonché la conservazione dei faldoni cartacei.

Dal fascicolo ricevuto in formato PDF mancano la L.E. n.56/1968 (revocata), la L.E. in variante n. 22/1972 con le tre soluzioni proposte e la ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria a sanatoria del piano attico.

Lo scrivente ha chiesto al Funzionario responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, molto disponibile e collaborativo, di far ricontrollare tutti i documenti al fine di ripristinare l'intero fascicolo con i titoli mancanti per dare continuità storica e più certezze.

Con molta buona volontà, lo scrivente ha valutato con attenzione i documenti messi a disposizione dal Comune per dichiarare la conformità urbanistica, ma mancano alcune verifiche che andrebbero fatte, non ultima il riscontro del perimetro della sagoma esterna della palazzina.

In conclusione, si chiede di rimandare la vendita degli immobili, per dare tempo all'Ufficio Urbanistica di riorganizzare il faldone edilizio del fabbricato, in modo tale da consentire al sottoscritto di completare tutti i controlli di norma per tutelare se stesso e gli eventuali acquirenti futuri!



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Palazzina condominiale senza amministratore





LOTTO 3



Firmato Da: BIAGIO DI CIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53134dc67c6b5b4039ca1af1f9a89335



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Locale affittacamere, sito a Lanciano Via per Treglio n. 88/A, piano primo, composto d'ingresso-corridoio, cinque vani e cinque w.c. e balconate sul prospetto principale e retrostante; esteso complessivamente m2 130,80 circa, oltre a circa 20,30 m2 di balconi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Cfr. All. n. 16_Planimetria Esplicativa P1

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Appartamento al piano attico, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano quarto (sottotetto), composto d'ingresso, cucina, due bagni, un ripostiglio, quattro vani, corridoio disimpegno, due terrazze sui prospetti laterali del fabbricato e due piccoli balconi sul prospetto retrostante; esteso complessivamente circa 174,00 m2 oltre a circa 5,60 m2 di balconi e circa 112,00 m2 di terrazze.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Cfr. All. n.18_Planimetria esplicativa P4



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A **** Omissis ****, vedovo dal 28.10.2021, la piena proprietà della porzione di immobile sita nel Comune di Lanciano, censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 27 Particella 81 Sub. 5 è pervenuta con Sentenza di divisione immobili n.137/2014 Tribunale di Lanciano, trascritto a Chieti il 6.02.2026 n.ro 1617 R.P. (Cfr. Nota di Trascrizione).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A **** Omissis ****, vedovo dal 28.10.2021, la piena proprietà della porzione di immobile sita nel Comune di Lanciano, censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 27 Particella 81 Sub. 10 è pervenuta con Sentenza di divisione immobili n.137/2014 Tribunale di Lanciano, trascritto a Chieti il 06.02.2026 n.ro 1617 R.P. (Cfr. Nota di Trascrizione).

CONFINI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Confinante con vano scala, P.lla 81 sub. 4 del foglio 27 e distacco P.lle 82 e 497 del foglio 27, salvo se altri.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Confinante con vano scala, distacco P.lle 79, 82 e 497 del foglio 27, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	130,80 mq	1	130,80 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	20,30 mq	20,30 mq	0,25	5,08 mq	2,90 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,90 mq	174,45 mq	1	174,45 mq	2,43 m	Quarto
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,20 m	Quarto
Terrazza	119,20 mq	119,20 mq	0,15	17,88 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				193,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1968 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 24/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 80 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 30/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 81 Qualità ,
Dal 28/06/1986 al 28/07/1968	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 14/05/1987 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 5 Categoria A2
Dal 23/06/1987 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 5 Categoria A2

CATASTO URBANO

Intestati catastali dal 14/05/2014: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/05/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 410 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1617.1/2026 Reparto PI di CHIETI in atti dal 06/02/2026;

Dati identificativi dal 23/06/1987: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.1/1987);

Indirizzo dal 23/06/1987 al 12/09/2025: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.1/1987);

Indirizzo dal 12/09/2025: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2025 Pratica n. CH0133533 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 133533.1/2025);

Dati di classamento dal 23/06/1987 al 01/01/1992: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.1/1987);

Dati classamento dal 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati di superficie dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/06/1987, prot. n. 906B.

CATASTO TERRENI

a)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno de quo era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 81, vigneto 2, are 9,15, Rd £ 17.843 e Ra £ 12.810;

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 81 (ex 81/A) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,35, senza redditi.

Annotazioni: variato comprende parte del n.611 del fg.27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 24.09.2010 n.207505.1/2010 in atti dal 24.09.201 (protocollo n. CH0207567), la particella 81 (ex 81/A) veniva ancora variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,88, senza redditi.

Annotazioni di stadio: comprende il n.611 del fg.27;

Annotazioni di immobile: variato comprende parte del n.611 del fg 27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

b)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno di cui alla particella 611 (ex 80/c) era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 80, pascolo 1, are 1,50, Rd £ 120 e Ra £ 60;

-giusta frazionamento numero 523981, in atti dal 28/06/1986, la particella 80 veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, particella 611, pascolo 1, are 0,73, Rd £ 58 e Ra £ 29;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 27 particella 80 – foglio 27 particella 610

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, Pascolo 1, are 0,53, Rd £ 0,02 e Ra £ 0,01.

Annotazioni: variato in parte con il n. 81 del fg.27 T.M..

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 27 particella 81.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 27/09/2010 n. 207505.1/2010 in atti dal 24.09.2010 (protocollo n. CH0207567), la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, SOPPRESSA, are 0,00.

Annotazioni di stadio: unito a num.81 del foglio 27;

Annotazioni di immobile: variato in parte con il n.81 del fg.27.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 27 particella 81.

NOTA DEL PERITO - In catasto terreni la particella 81 comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai germani **** Omissis ****.

Per maggiori e più complete notizie si veda visura storica allegato n. 7

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1968 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611
Dal 20/03/1971 al 24/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 80
Dal 20/03/1971 al 30/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 81
Dal 28/06/1986 al 28/07/1968	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611
Dal 23/06/1987 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 10 Categoria A2
Dal 14/05/2014 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 10 Categoria A2

CATASTO URBANO

Intestati catastali attuale: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/05/2014 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 410 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1617.1/2026 Reparto PI di CHIETI in atti dal 06/02/2026;

Dati identificativi dal 23/06/1987: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.6/1987);

Indirizzo dal 23/06/1987 al 12/09/2025: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.6/1987);

Indirizzo dal 12/09/2025: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2025 Pratica n. CH0133640 in atti dal 12/09/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 133640.1/2025);

Dati di classamento dal 23/06/1987 al 01/01/1992: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.6/1987);

Dati classamento dal 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati di superficie dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/06/1987, prot. n. 906B.

CATASTO TERRENI

a)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno de quo era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 81, vigneto 2, are 9,15, Rd £ 17.843 e Ra £ 12.810;

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 81 (ex 81/A) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,35, senza redditi.

Annotazioni: variato comprende parte del n.611 del fg.27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 24.09.2010 n.207505.1/2010 in atti dal 24.09.2010 (protocollo n. CH0207567), la particella 81 (ex 81/A) veniva ancora variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,88, senza redditi.

Annotazioni di stadio: comprende il n.611 del fg.27;

Annotazioni di immobile: variato comprende parte del n.611 del fg 27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

b)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno di cui alla particella 611 (ex 80/c) era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 80, pascolo 1, are 1,50, Rd £ 120 e Ra £ 60;

-giusta frazionamento numero 523981, in atti dal 28/06/1986, la particella 80 veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, particella 611, pascolo 1, are 0,73, Rd £ 58 e Ra £ 29;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 27 particella 80 – foglio 27 particella 610

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, Pascolo 1, are 0,53, Rd £ 0,02 e Ra £ 0,01.

Annotazioni: variato in parte con il n. 81 del fg.27 T.M..

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 27 particella 81.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 27/09/2010 n. 207505.1/2010 in atti dal 24.09.2010 (protocollo n. CH0207567), la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, SOPPRESSA, are 0,00.

Annotazioni di stadio: unito a num.81 del foglio 27;

Annotazioni di immobile: variato in parte con il n.81 del fg.27.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 27 particella 81.

NOTA DEL PERITO - In catasto terreni la particella 81 comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai germani **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	81	5		A2	1	7	134,00 mq	433,82 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, né impianti di energia rinnovabile già installati, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente.

Cfr. All n. 15_Visura attuale-planimetria catastale-mappa wegis

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	81	10		A2	1	7	182,00 mq	433,82 €	Quarto		

Cfr. All. n. 17_Visura attuale-planimetria catastale-mappa wegis

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. E' stato depositato nel fascicolo certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

L'accesso e il sopralluogo nell'immobile pignorato (cespite), consentito spontaneamente dalla figlia dell'esecutato.

L'immobile è disabitato e non utilizzato da parecchio tempo.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata (o) la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. E' stato depositato nel fascicolo certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

L'accesso e il sopralluogo nell'immobile pignorato (cespite), consentito spontaneamente dalla figlia dell'esecutato.

L'immobile è disabitato e non utilizzato dal proprietario perchè dimora in una casa di riposo.

PATTI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile presenta finiture normali e impianti da verificare se funzionanti ma non recenti. Usura nella norma considerato che il locale è chiuso da molto tempo. Stato: Normale / Mediocre.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

L'immobile si presenta con finiture normali e impianti da verificare se funzionanti ma non recenti. Usura nella norma considerato che l'appartamento al momento non è abitato. Stato: Normale / Mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile de quo, fa parte di un fabbricato a prevalente uso abitativo. Il fabbricato non è costituito in condominio.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

L'immobile de quo, fa parte di un fabbricato a prevalente uso abitativo. Il fabbricato non è costituito in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Non accertati

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Non accertate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

- Fondazioni: plinti in cemento armato gettati in opera;
- Esposizione: su tre lati, Ovest/Nord/Est;
- Altezza interna utile: 2,90 m
- Strutture in elevazione: pilastri e travi in cemento armato gettati in opera;
- Solai: solai interpiano e di copertura in laterocemento con sovrastante soletta cementizia;
- Copertura: parte a falde (due) inclinate e parte a terrazzo a livello di uso esclusivo;
- Manto di copertura: tegole sul solaio inclinato; pavimento di ceramica terrazze a livello protette da ringhiera parapetto in metallo;
- Pareti esterne ed interne: tamponature esterne di blocchi di laterizio complete di intonaco al civile e tinteggiatura di finitura; tramezzi interni di blocchi di laterizio forato completi di intonaco e tinteggiature di finitura
- Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica
- Infissi esterni ed interni: infissi di alluminio e serrandine di plastica, per l'esterno; porte passa camera di legno tamburato per l'interno delle unità immobiliari;
- Volte: intradosso solaio intonacato e tinteggiato;
- Scale: scalinata interna comune in c.a. con gradini di pietra di marmo, ringhiera parapetto d'alluminio; pareti perimetrali con zoccolo di rivestimento plastico e tinteggiatura;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.).

•Corte: Il piazzale-cortile pertinenziale comune e sistemato prevalentemente con manto di asfalto. L'area davanti al fabbricato è utilizzata a piazzale di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre la parte laterale (Sud) e quella retrostante (Sud-Est) serve per il disimpegno pedonale (prevalente) delle unità che affacciano sul fronte retrostante dell'edificio compresa la gradinata condominiale.

- Posto auto: non assegnati posti auto esclusivi
- Soffitta, cantina o simili: n.n.
- Dotazioni condominiali: n.n.
- Altro: n.n.

All. n. 25_Foto prospetti esterni e interni locale affittacamera

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

- Fondazioni: plinti in cemento armato gettati in opera;
- Esposizione: su tre lati, Ovest/Nord/Est;
- Altezza interna utile: 2,90 m
- Strutture in elevazione: pilastri e travi in cemento armato gettati in opera;
- Solai: solai interpiano e di copertura in laterocemento con sovrastante soletta cementizia;
- Copertura: parte a falde (due) inclinate e parte a terrazzo a livello di uso esclusivo;
- Manto di copertura: tegole sul solaio inclinato; pavimento di ceramica terrazze a livello protette da ringhiera parapetto in metallo;
- Pareti esterne ed interne: tamponature esterne di blocchi di laterizio complete di intonaco al civile e tinteggiatura di finitura; tramezzi interni di blocchi di laterizio forato completi di intonaco e tinteggiatura di finitura
- Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica
- Infissi esterni ed interni: infissi di alluminio e serrandine di plastica, per l'esterno; porte passa camera di legno tamburato per l'interno delle unità immobiliari;
- Volte: intradosso solaio intonacato e tinteggiato;
- Scale: scalinata interna comune in c.a. con gradini di pietra di marmo, ringhiera parapetto d'alluminio; pareti perimetrali con zoccolo di rivestimento plastico e tinteggiatura;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.).
- Terreno esclusivo: Il piazzale-cortile pertinenziale e sistemato prevalentemente con manto di asfalto. L'area davanti al fabbricato è utilizzata a piazzale di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre la parte laterale (Sud) e quella retrostante (Sud-Est) serve per il disimpegno pedonale (prevalente) delle unità che affacciano sul fronte retrostante dell'edificio compresa la gradinata condominiale (Es. giardino, ecc.)
- Posto auto: non assegnati posti auto esclusivi
- Soffitta, cantina o simili: n.n.
- Dotazioni condominiali: n.n.
- Altro: n.n.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

Le chiavi dell'immobile sono nella disponibilità della figlia dell'esecutato

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

L'immobile risulta libero

Le chiavi dell'appartamento sono nella disponibilità della figlia dell'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1986 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Classamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/05/2014	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lanciano	14/05/2014	410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Chieti	06/02/2026	2039	1617
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA DEL PERITO - I germani **** Omissis **** sono proprietari dell'area di sedime della palazzina, in catasto terreni al foglio 27 P.la 81/A di are 9,15, giusta atto di donazione a Rogito Notar Rocco MARINO di Lanciano in data 28 luglio 1968, reg.to a Lanciano il 2 agosto 1968 al n.ro 1334 e trascritto a Chieti l'8 agosto 1968 al n.ro 8838 R.P.. Successivamente, la particella catastale 81 (ex 81/A) comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano per una superficie complessiva di are 9,88. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai fratelli germani.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1986 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Classamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Lanciano	14/05/2014	410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Chieti	06/02/2026	2039	1617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA DEL PERITO - I germani **** Omissis **** sono proprietari dell'area di sedime della palazzina, in catasto terreni al foglio 27 P.la 81/A di are 9,15, giusta atto di donazione a Rogito Notar Rocco MARINO di Lanciano in data 28 luglio 1968, reg.to a Lanciano il 2 agosto 1968 al n.ro 1334 e trascritto a Chieti l'8 agosto 1968 al n.ro 8838 R.P.. Successivamente, la particella catastale 81 (ex 81/A) comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano per una superficie complessiva di are 9,88. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai fratelli germani **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 18/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale di € 10.500.000 per un capitale di € 8.888.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a CHIETI il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1419
Importo: € 5.422,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano.
- **Ipoteca legale di € 21.000.000 per un capitale di € 18.118.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a Chieti il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1420
Importo: € 10.845,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.357,34
Rogante: Sentenza di divisione Tribunale di Lanciano
Data: 21/01/1999
N° repertorio: 207
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano

- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Chieti il 06/02/2026
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251
Quota: 1/1
Importo: € 12.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.700,00
Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO
Data: 14/05/2014
N° repertorio: 410

- **Ipoteca legale** derivante da DIVISIONE
Iscritto a CHIETI il 06/02/2026
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252
Quota: 1/1
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.660,00
Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO
Data: 14/05/2014
N° repertorio: 410

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a CHIETI il 15/02/1995
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**
Trascritto a Chieti il 01/06/2011
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6412
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle formalità qui sotto descritte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

=Domanda giudiziale, Trascritta a CHIETI il 15/02/1995, Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale di € 10.500.000 per un capitale di € 8.888.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a CHIETI il 14/06/2000 - Reg. part. 1419: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.



=Ipoteca legale di £ 21.000.000 per un capitale di £ 18.118.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a Chieti il 14/06/2000 - Reg. part. 1420: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge

=Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506 Trascritto a Chieti il 01/06/2011 Reg. part. 6412: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge

=Ipoteca legale derivante da Divisione Iscritto a Chieti il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge

=Ipoteca legale derivante da DIVISIONE Iscritto a CHIETI il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

Cfr. All. n. 6_Pregiudizievoli

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 18/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale di £ 10.500.000 per un capitale di £ 8.888.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a CHIETI il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1419
Importo: € 5.422,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano.
- **Ipoteca legale di £ 21.000.000 per un capitale di £ 18.118.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a Chieti il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1420
Importo: € 10.845,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.357,34
Rogante: Sentenza difvisione Tribunale di Lanciano
Data: 21/01/1999
N° repertorio: 207
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Chieti il 06/02/2026
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251

Quota: 1/1
Importo: € 12.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.700,00
Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO
Data: 14/05/2014
N° repertorio: 410

- **Ipoteca legale** derivante da DIVISIONE
Iscritto a CHIETI il 06/02/2026
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252
Quota: 1/1
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.660,00
Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO
Data: 14/05/2014
N° repertorio: 410

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a CHIETI il 15/02/1995
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**
Trascritto a Chieti il 01/06/2011
Reg. gen. 00 - Reg. part. 6412
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Stessi oneri bene n. 3

Cfr. All. n. 6_Pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

La particella 81 (corte e area di sedime fabbricato) del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG:

- "ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE;
- "RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE;

Dalla carta dei vincoli del PRG vigente:

"Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE;

"Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE;

"Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE;

"Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE.

Altri vincoli

"fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG:

- "ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE;
- "RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE;

Dalla carta dei vincoli del PRG vigente:

"Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE;

"Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE;

"Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE;

"Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE.

Altri vincoli

"fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

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. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame degli atti edilizi, ricevuti via mail (26.01.2026) dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, pratica C-11/1972, dopo richiesta accesso atti edilizi del 7 gennaio 2026, sono risultate i seguenti titoli:

I fratelli **** Omissis **** furono autorizzati a costruire un fabbricato per abitazione in C.da Villa Carminello, composto di un piano interrato, quattro piani fuori terra e attico, giusta Licenza Edilizia n. 56 del 31.08.1968 (manca la pratica dal fascicolo edilizio).

In data 24.08.1971, la Licenza edilizia 86/1968 fu revocata per non aver richiesto il verbale di "Linee e quote" e per mancanza del Nulla Osta del Genio Civile.

Nel frattempo, il fabbricato era stato già realizzato in parte.

Successivamente, il progetto edilizio è stato Depositato al Genio Civile di Chieti, ai sensi della Legge 25.11.1962, n.1684 (Art. 2), giusta Nulla Osta in Sanatoria, Autorizzazione prot. n.18207 del 2 novembre 1971.

I lavori di modifica al progetto (L.E. 56/1968) sono stati assentiti ai germani **** Omissis **** con Licenza

Edilizia in Variante n. 22 del 26.02.1972 (fascicolo edilizio non completo).

Lavori di costruzione di tre tramezzi e demolizione di uno all'interno del locale a piano terra del fabbricato sito in Via per Treglio sono stati Autorizzati in data 3.06.1980 prot. numero 9963/mbr.

Il piano terra del fabbricato è stato dichiarato Abitabile o Agibile giusta Autorizzazione n. 142 rilasciata dal Comune di Lanciano in data 26.06.1980, prat. n. 11/72;

Lavori di tramezzature interne e adeguamento strutture di servizi igienici (L.R. 4/6/80 n° 50) al 1° piano del fabbricato sito in Via per Treglio destinato ad albergo per n. 16 posti letto sono stati assentiti giusta Concessione Edilizia n.532 rilasciato dal Comune di Lanciano in data 10.11.1982.

Le difformità edilizie al fabbricato sono state regolarizzate con Concessione in Sanatoria del 18.06.1988 n. 626, pratica n. 2222 per opere abusive consistenti in "Ampliamento piano interrato e modifiche delle aperture esterne ai piani superiori".

I lavori interni ai cespiti consistenti nella diversa tramezzatura degli ambienti (spostamento, demolizione o costruzione di tramezzi non portanti) sono state regolarizzate in virtù dell'art. 48 della Legge 47/1985 che ha disciplinato la sanatoria semplificata delle opere interne realizzate prima del 28 febbraio 1985. Consentiva di regolarizzare modifiche strutturali o funzionali (non influenti su volume/aspetto esterno) tramite una semplice relazione, spesso senza sanzioni, regolarizzando difformità preesistenti senza necessità di un tecnico, entro il 31 dicembre 1985. A tale proposito, la relazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 depositata in atti ed acquisita dal sottoscritto porta la data del 20 giugno 1986. (Cfr. relazione e relativa planimetria).

Con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 44860, pratica edilizia n. 2004/740/A, presentata in data 11.11.2004, i committenti germani **** Omissis **** dichiaravano di dar corso a lavori di manutenzione straordinaria esterna al fabbricato.

Lavori di "Frazionamento di unità immobiliare e cambio destinazione d'uso di un fabbricato" in Via per Treglio 90, distinto in catasto al Fogli 27 mappale 81 sub. 1 sono stati autorizzati a **** Omissis **** con Permesso di Costruire n. 320 del 15.09.2005 e successiva variante prot. 7285 del 16.02.2006.

Lavori di "TRAMEZZATURA INTERNA PIANO INTERRATO PALAZZINA PER LA FORMAZIONE DI TRE LOCALI GARAGE E UNA CORSIA CARRABILE COMUNE" sono stati realizzati giusta C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) protocollata dal Comune di Lanciano con il numero 61117 del 22.10.2025.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Visto i titoli di cui sopra, l'immobile in oggetto, non presenta sostanziali/parziali difformità tra quanto assentito e quanto realizzato (rilevato).

Fatte salve le tolleranze costruttive di cui all'Art. 34 bis, commi 1 bis e 1 ter, primo periodo.

L'immobile in oggetto è arredato (cfr. foto).

NOTA DEL PERITO

Di recente, il Comune di Lanciano ha affidato la dematerializzazione (digitalizzazione) e la gestione dell'archivio



dei progetti edilizi a ditta esterna nonché la conservazione dei faldoni cartacei.

Dal fascicolo ricevuto in formato PDF mancano la L.E. n.56/1968 (revocata), la L.E. in variante n. 22/1972 con le tre soluzioni proposte e la ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria a sanatoria del piano attico.

Lo scrivente ha chiesto al Funzionario responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, molto disponibile e collaborativo, di far ricontrollare tutti i documenti al fine di ripristinare l'intero fascicolo con i titoli mancanti per dare continuità storica e più certezze.

Con molta buona volontà, lo scrivente ha valutato con attenzione i documenti messi a disposizione dal Comune per dichiarare la conformità urbanistica, ma mancano alcune verifiche che andrebbero fatte, non ultima il riscontro del perimetro della sagoma esterna della palazzina.

In conclusione, si chiede di rimandare la vendita degli immobili, per dare tempo all'Ufficio Urbanistica di riorganizzare il faldone edilizio del fabbricato, in modo tale da consentire al sottoscritto di completare tutti i controlli di norma per tutelare se stesso e gli eventuali acquirenti futuri!

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame degli atti edilizi, ricevuti via mail (26.01.2026) dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, pratica C-11/1972, dopo richiesta accesso atti edilizi del 7 gennaio 2026, sono risultate i seguenti titoli:

I fratelli **** Omissis **** furono autorizzati a costruire un fabbricato per abitazione in C.da Villa Carminello, composto di un piano interrato, quattro piani fuori terra e attico, giusta Licenza Edilizia n. 56 del 31.08.1968 (manca la pratica dal fascicolo edilizio).

In data 24.08.1971, la Licenza edilizia 86/1968 fu revocata per non aver richiesto il verbale di "Linee e quote" e per mancanza del Nulla Osta del Genio Civile.

Nel frattempo, il fabbricato era stato già realizzato in parte.

Successivamente, il progetto edilizio è stato Depositato al Genio Civile di Chieti, ai sensi della Legge 25.11.1962, n.1684 (Art. 2), giusta Nulla Osta in Sanatoria, Autorizzazione prot. n.18207 del 2 novembre 1971.

I lavori di modifica al progetto (L.E. 56/1968) sono stati assentiti ai germani **** Omissis **** con Licenza Edilizia in Variante n. 22 del 26.02.1972 (fascicolo edilizio non completo).

Il 4.06.1973, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lanciano elevò contravvenzione sporgendo denuncia a carico dei **** Omissis **** perché stavano realizzando un piano in più (piano 4 - attico) all'edificio in costruzione. Il

5.06.1976, il Sindaco ordinò la sospensione dei lavori (n.127), e il 13.07.1973 emise diffida a demolire entro 30 giorni le opere realizzate abusivamente. Il procedimento Penale, conseguente alle denunce dell'Ufficio Tecnico, si concluse con Sentenza 18.12.1975 con cui il Pretore di Lanciano condannò i **** Omissis **** per violazione dell'Art. 31 delle Legge Urbanistica. Il 24.12.1979. Il Comune di Lanciano decideva di applicare la sanzione amministrativa ex art. 13 della Legge 765/1967 (provvedimento n. 529), in alternativa alla demolizione, peraltro mai impugnata. Chiese la valutazione dell'opera abusiva relativa al piano attico (volumetria di circa

402 m3) della palazzina all'Intendenza di Finanza di Chieti che in data 6 marzo 1981, prot. 1081, l'U.T.E. quantificò in £ 29.650.000 la sanzione pecuniaria. In Comune non si trovano i documenti relativi al pagamento della sanzione in luogo della demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale (All. n. 29_stralcio documenti piano attico abusivo).

Lavori di costruzione di tre tramezzi e demolizione di uno all'interno del locale a piano terra del fabbricato sito in Via per Treglio sono stati Autorizzati in data 3.06.1980 prot. numero 9963/mbr.

Il piano terra del fabbricato è stato dichiarato Abitabile o Agibile giusta Autorizzazione n. 142 rilasciata dal Comune di Lanciano in data 26.06.1980, prat. n. 11/72;

Lavori di tramezzature interne e adeguamento strutture di servizi igienici (L.R. 4/6/80 n° 50) al 1° piano del fabbricato sito in Via per Treglio destinato ad albergo per n. 16 posti letto sono stati assentiti giusta Concessione Edilizia n.532 rilasciato dal Comune di Lanciano in data 10.11.1982. LAVORI MAI REALIZZATI.

Le difformità edilizie al fabbricato sono state regolarizzate con Concessione in Sanatoria del 18.06.1988 n. 626, pratica n. 2222 per opere abusive consistenti in "Ampliamento piano interrato e modifiche delle aperture esterne ai piani superiori".

I lavori interni ai cespiti consistenti nella diversa tramezzatura degli ambienti (spostamento, demolizione o costruzione di tramezzi non portanti) sono state regolarizzate in virtù dell'art. 48 della Legge 47/1985 che ha disciplinato la sanatoria semplificata delle opere interne realizzate prima del 28 febbraio 1985. Consentiva di regolarizzare modifiche strutturali o funzionali (non influenti su volume/aspetto esterno) tramite una semplice relazione, spesso senza sanzioni, regolarizzando difformità preesistenti senza necessità di un tecnico, entro il 31 dicembre 1985. A tale proposito, la relazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 depositata in atti ed acquisita dal sottoscritto porta la data del 20 giugno 1986. (Cfr. relazione e relativa planimetria).

Con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 44860, pratica edilizia n. 2004/740/A, presentata in data 11.11.2004, i committenti germani **** Omissis **** dichiaravano di dar corso a lavori di manutenzione straordinaria esterna al fabbricato.

Lavori di "Frazionamento di unità immobiliare e cambio destinazione d'uso di un fabbricato" in Via per Treglio 90, distinto in catasto al Fogli 27 mappale 81 sub. 1 sono stati autorizzati a **** Omissis **** con Permesso di Costruire n. 320 del 15.09.2005 e successiva variante prot. 7285 del 16.02.2006.

Lavori di "TRAMEZZATURA INTERNA PIANO INTERRATO PALAZZINA PER LA FORMAZIONE DI TRE LOCALI GARAGE E UNA CORSIA CARRABILE COMUNE" sono stati realizzati giusta C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) protocollata dal Comune di Lanciano con il numero 61117 del 22.10.2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il funzionario dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano sta cercando di recuperare la ricevuta pagamento della sanzione pecuniaria o altro documento pertinente ma ancora senza esito. Pertanto, NON E' POSSIBILE DICHIARARE/ACCERTARE LA CONFORMITA' URBANISTICA. Mancando il documento, si omette la stima del cespite.

All. n. 28_stralcio documenti piano attico abusivo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Palazzina condominiale senza amministratore



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Palazzina condominiale senza amministratore





LOTTO 4



Firmato Da: BIAGIO DI CIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53134dc67c6b5b4039ca1af1f9e89335



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio snc, edificio Unico, piano S1

DESCRIZIONE

Locale garage, non ultimato al finito, sito a Lanciano alla Via per Treglio s.n.c., posto a piano interrato (S1), esteso complessivamente 74,00 m2 al lordo dei muri perimetrali con i proporzionali diritti sulla corsia/rampa carrabile comune P.lla 81 sub. 17 del foglio 27 in N.C.E.U..

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Cfr. All. n. 20_Planimetria esplicativa PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A **** Omissis ****, vedovo dal 28.10.2021, la piena proprietà della porzione di immobile sita nel Comune di Lanciano, censita nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 27 Particella 81 Sub. 18 è pervenuta con Sentenza di divisione immobili n.137/2014 Tribunale di Lanciano, trascritto a Chieti il 6.02.2026 al n.ro 1617 (Cfr. Nota di Trascrizione).

CONFINI

Confinante con corsia carrabile comune, P.lla 81 sub. 20 del foglio 27 e terrapieno a tre lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	65,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,70 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1968 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 24/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 80 Qualità ,
Dal 20/03/1971 al 30/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 81 Qualità ,
Dal 28/06/1986 al 28/07/1968	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 611 Qualità ,
Dal 23/06/1987 al 18/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 11 Categoria C6
Dal 14/05/2014 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 Superficie catastale 74 mq Rendita € 208,13 Piano S1
Dal 18/12/2025 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 18 Categoria C6

CATASTO URBANO

Intestati catastali dal 14/04/2014: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/05/2014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH) Repertorio n. 410 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 1617.1/2026 Reparto PI di CHIETI in atti dal 06/02/2026. Dal 18/12/2025 al



14/05/2014: DIVISIONE del 18/12/2025 Pratica n. CH0174018 in atti dal 19/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5478106.18/12/2025 DIVISIONE (n. 174018.1/2025);

Dati identificativi dal 23/06/1987 al 19/12/2025: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.7/1987);

Dati identificativi dal 19/12/2025: DIVISIONE del 18/12/2025 Pratica n. CH0174018 in atti dal 19/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5478106.18/12/2025 DIVISIONE (n. 174018.1/2025);

Indirizzo dal 23/06/1987 al 18/09/2014: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.7/1987);

Indirizzo dal 18/09/2014 al 19/12/2025: VARIAZIONE del 18/09/2014 Pratica n. CH0144777 in atti dal 18/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 73124.1/2014);

Indirizzo dal 19/12/2025: DIVISIONE del 18/12/2025 Pratica n. CH0174018 in atti dal 19/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5478106.18/12/2025 DIVISIONE (n. 174018.1/2025);

Dati di classamento dal 23/06/1987 al 01/01/1992: COSTITUZIONE del 23/06/1987 in atti dal 15/09/1998 SENZA SOPRALUOGO (n. 906/B.7/1987);

Dati classamento dal 01/01/1992 al 19/12/2025: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati Classamento dal 19/12/2025: DIVISIONE del 18/12/2025 Pratica n. CH0174018 in atti dal 19/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.5478106.18/12/2025 DIVISIONE (n. 174018.1/2025); Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Dati di superficie dal 09/11/2015 al 19/12/2025: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/06/1987, prot. n. 906B;

Dati di superficie dal 19/12/2025: DIVISIONE del 18/12/2025 Pratica n. CH0174018 in atti dal 19/12/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.5478106.18/12/2025 DIVISIONE (n. 174018.1/2025) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/12/2025, prot. n. CH0174018.

CATASTO TERRENI

a)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno de quo era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 81, vigneto 2, are 9,15, Rd £ 17.843 e Ra £ 12.810;

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 81 (ex 81/A) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,35, senza redditi.

Annotazioni: variato comprende parte del n.611 del fg.27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 24.09.2010 n.207505.1/2010 in atti dal 24.09.201 (protocollo n. CH0207567), la particella 81 (ex 81/A) veniva ancora variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 81, Ente Urbano, are 9,88, senza redditi.

Annotazioni di stadio: comprende il n.611 del fg.27;

Annotazioni di immobile: variato comprende parte del n.611 del fg 27 T.M. (tipo mappale) 24466 del 22.04.1981.

b)-all'impianto meccanografico del 20 marzo 1971, il terreno di cui alla particella 611 (ex 80/c) era censito al Catasto Terreni del Comune di Lanciano con i seguenti dati:

-Foglio 27, particella 80, pascolo 1, are 1,50, Rd £ 120 e Ra £ 60;

-giusta frazionamento numero 523981, in atti dal 28/06/1986, la particella 80 veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, particella 611, pascolo 1, are 0,73, Rd £ 58 e Ra £ 29;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 27 particella 80 – foglio 27 particella 610

-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) n.24466.1/1981 in atti dal 30.10.1995, la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, Pascolo 1, are 0,53, Rd £ 0,02 e Ra £ 0,01.

Annotazioni: variato in parte con il n. 81 del fg.27 T.M..

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 27 particella 81.



-giusta tabella variazione d'ufficio (catasto Terreni) del 27/09/2010 n. 207505.1/2010 in atti dal 24.09.2010 (protocollo n. CH0207567), la particella 611 (ex 80/c) veniva variata nel seguente modo:

-Foglio 27, P.lla 611, SOPPRESSA, are 0,00.

Annotazioni di stadio: unito a num.81 del foglio 27;

Annotazioni di immobile: variato in parte con il n.81 del fg.27.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 27 particella 81.

NOTA DEL PERITO - In catasto terreni la particella 81 comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai germani **** Omissis ****.

Per maggiori e più complete notizie si veda visura storica allegato n. 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	81	18		C6	1	65	74 mq	208,13 €	Interrato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, né impianti di energia rinnovabile già installati, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente.

Cfr. All. n. 19_Visura attuale-planimetria catastale-mappa wegis

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata (o) la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. E' stato depositato nel fascicolo certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

L'accesso e il sopralluogo nell'immobile pignorato (cespite), consentito spontaneamente dalla figlia dell'esecutato.

L'immobile è disabitato e non utilizzato.

PATTI

Non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è agibile. Mancano le finiture e gli impianti. Stato: al grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile de quo, fa parte di un fabbricato a prevalente uso abitativo. Non è costituito in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti in cemento armato gettati in opera;
- Esposizione: interrato;
- Altezza interna utile: 3,75 m;
- Pareti controterra: cemento armato gettate in opera;
- Strutture in elevazione: pilastri e travi in cemento armato gettati in opera;
- Solai: solai interpiano e di copertura in laterocemento con sovrastante soletta cementizia;
- Copertura: parte a falde (due) inclinate e parte a terrazzo a livello di uso esclusivo;
- Manto di copertura: tegole sul solaio inclinato; pavimento di ceramica terrazze a livello protette da ringhiera parapetto in metallo;
- Pareti esterne ed interne: tamponature esterne di blocchi di laterizio complete di intonaco al civile e tinteggiatura di finitura; tramezzi interni di blocchi di laterizio forato completi di intonaco e tinteggiature di finitura
- Pavimentazione interna: mattonelle di ceramica
- Infissi esterni ed interni: infissi di alluminio e serrandine di plastica, per l'esterno; porte passa camera di legno tamburato per l'interno delle unità immobiliari;
- Volte: intradosso solaio intonacato e tinteggiato;
- Scale: scalinata interna comune in c.a. con gradini di pietra di marmo, ringhiera parapetto d'alluminio; pareti perimetrali con zoccolo di rivestimento plastico e tinteggiatura;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.).
- Terreno esclusivo: Il piazzale-cortile pertinenziale e sistemato prevalentemente con manto di asfalto. L'area davanti al fabbricato è utilizzata a piazzale di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre la parte laterale (Sud) e quella retrostante (Sud-Est) serve per il disimpegno pedonale (prevalente) delle unità che affacciano sul fronte retrostante dell'edificio compresa la gradinata condominiale (Es. giardino, ecc.)



- Posto auto: non assegnati posti auto esclusivi
- Soffitta, cantina o simili: n.n.
- Dotazioni condominiali: n.n.
- Altro: n.n.

All. n. 26_Foto prospetti esterni e interni locale garage

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1986 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Classamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/05/2014 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Sentenza per divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Lanciano	14/05/2014			410	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RRII di Chieti	06/02/2026			2039	1617
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA DEL PERITO – I germani **** Omissis **** sono proprietari dell'area di sedime della palazzina, in catasto terreni al foglio 27 P.la 81/A di are 9,15, giusta atto di donazione a Rogito Notar Rocco MARINO di Lanciano in data 28 luglio 1968, reg.to a Lanciano il 2 agosto 1968 al n.ro 1334 e trascritto a Chieti l'8 agosto 1968 al n.ro 8838 R.P.. Successivamente, la particella catastale 81 (ex 81/A) comprende per fusione anche la particella catastale numero 611 del foglio 27 di Lanciano per una superficie complessiva di are 9,88. Tuttavia, la particella 611 non era intestata, con regolare atto pubblico, ai germani **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 18/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale di € 10.500.000 per un capitale di € 8.888.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a CHIETI il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1419
Importo: € 5.422,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano.
- **Ipoteca legale di € 21.000.000 per un capitale di € 18.118.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a Chieti il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1420
Importo: € 10.845,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.357,34
Rogante: Sentenza di divisione Tribunale di Lanciano
Data: 21/01/1999
N° repertorio: 207
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione
Iscritto a Chieti il 06/02/2026

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251

Quota: 1/1

Importo: € 12.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.700,00

Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO

Data: 14/05/2014

N° repertorio: 410

- **Ipoteca legale** derivante da DIVISIONE

Iscritto a CHIETI il 06/02/2026

Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 24.660,00

Rogante: TRIBUNALE DI LANCIANO

Data: 14/05/2014

N° repertorio: 410

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CHIETI il 15/02/1995

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 01/06/2011

Reg. gen. 00 - Reg. part. 6412

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle formalità qui sotto descritte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

=Domanda giudiziale, Trascritta a CHIETI il 15/02/1995, Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale di € 10.500.000 per un capitale di € 8.888.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a CHIETI il 14/06/2000 - Reg. part. 1419: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca legale di € 21.000.000 per un capitale di € 18.118.332 derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207 Iscritto a Chieti il 14/06/2000 - Reg. part. 1420: Spese € 294,00;



Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge
=Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506 Trascritto a Chieti il 01/06/2011 Reg. part. 6412: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge
=Ipoteca legale derivante da Divisione Iscritto a Chieti il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 251: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge
=Ipoteca legale derivante da DIVISIONE Iscritto a CHIETI il 06/02/2026 Reg. gen. 2040 - Reg. part. 252: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

Cfr. All. n. 6_Pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG:
-"ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE;
-"RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE;

Dalla carta dei vincoli del PRG vigente:

"Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE;

"Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE;

"Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE;

"Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE.

Altri vincoli

"fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame degli atti edilizi, ricevuti via mail (26.01.2026) dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, pratica C-11/1972, dopo richiesta accesso atti edilizi del 7 gennaio 2026, sono risultati i seguenti titoli:

I fratelli **** Omissis **** furono autorizzati a costruire un fabbricato per abitazione in C.da Villa Carminello, composto di un piano interrato, quattro piani fuori terra e attico, giusta Licenza Edilizia n. 56 del 31.08.1968 (manca la pratica dal fascicolo edilizio).

In data 24.08.1971, la Licenza edilizia 86/1968 fu revocata per non aver richiesto il verbale di "Linee e quote" e per mancanza del Nulla Osta del Genio Civile.

Nel frattempo, il fabbricato era stato già realizzato in parte.

Successivamente, il progetto edilizio è stato Depositato al Genio Civile di Chieti, ai sensi della Legge 25.11.1962, n.1684 (Art. 2), giusta Nulla Osta in Sanatoria, Autorizzazione prot. n.18207 del 2 novembre 1971.

I lavori di modifica al progetto (L.E. 56/1968) sono stati assentiti ai germani **** Omissis **** con Licenza Edilizia in Variante n. 22 del 26.02.1972 (fascicolo edilizio non completo).

Lavori di costruzione di tre tramezzi e demolizione di uno all'interno del locale a piano terra del fabbricato sito in Via per Treglio sono stati Autorizzati in data 3.06.1980 prot. numero 9963/mbr.

Il piano terra del fabbricato è stato dichiarato Abitabile o Agibile giusta Autorizzazione n. 142 rilasciata dal Comune di Lanciano in data 26.06.1980, prat. n. 11/72;

Lavori di tramezzature interne e adeguamento strutture di servizi igienici (L.R. 4/6/80 n° 50) al 1° piano del fabbricato sito in Via per Treglio destinato ad albergo per n. 16 posti letto sono stati assentiti giusta Concessione Edilizia n.532 rilasciato dal Comune di Lanciano in data 10.11.1982. LAVORI MAI REALIZZATI.

Le difformità edilizie al fabbricato sono state regolarizzate con Concessione in Sanatoria del 18.06.1988 n. 626, pratica n. 2222 per opere abusive consistenti in "Ampliamento piano interrato e modifiche delle aperture esterne ai piani superiori".

Con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 44860, pratica edilizia n. 2004/740/A, presentata in data 11.11.2004, i committenti germani **** Omissis **** dichiaravano di dar corso a lavori di manutenzione straordinaria esterna al fabbricato.

Lavori di "Frazionamento di unità immobiliare e cambio destinazione d'uso di un fabbricato" in Via per Treglio 90, distinto in catasto al Fogli 27 mappale 81 sub. 1 sono stati autorizzati a **** Omissis **** con Permesso di Costruire n. 320 del 15.09.2005 e successiva variante prot. 7285 del 16.02.2006.

Lavori di "TRAMEZZATURA INTERNA PIANO INTERRATO PALAZZINA PER LA FORMAZIONE DI TRE LOCALI GARAGE E UNA CORSIA CARRABILE COMUNE" sono stati realizzati giusta C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) protocollata dal Comune di Lanciano con il numero 61117 del 22.10.2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono riscontrabili difformità tra quanto realizzato (rilevato) e quanto assentito (L.E. n.56/68; L.E. n.22/72, Sanatoria n. 626/88 e C.I.L.A. prot. n.61117/25):

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA – il locale garage corrisponde ai titoli edilizi.

NOTA DEL PERITO

Di recente, il Comune di Lanciano ha affidato la dematerializzazione (digitalizzazione) e la gestione dell'archivio dei progetti edilizi a ditta esterna nonché la conservazione dei faldoni cartacei.

Dal fascicolo ricevuto in formato PDF mancano la L.E. n.56/1968 (revocata), la L.E. in variante n. 22/1972 con le tre soluzioni proposte e la ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria a sanatoria del piano attico.

Lo scrivente ha chiesto al Funzionario responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, molto disponibile e collaborativo, di far ricontrollare tutti i documenti al fine di ripristinare l'intero fascicolo con i titoli mancanti per dare continuità storica e più certezze.

Con molta buona volontà, lo scrivente ha valutato con attenzione i documenti messi a disposizione dal Comune per dichiarare la conformità urbanistica, ma mancano alcune verifiche che andrebbero fatte, non ultima il riscontro del perimetro della sagoma esterna della palazzina.

In conclusione, si chiede di rimandare la vendita degli immobili, per dare tempo all'Ufficio Urbanistica di riorganizzare il faldone edilizio del fabbricato, in modo tale da consentire al sottoscritto di completare tutti i

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato non è costituito in condominio





LOTTO 5



Firmato Da: BIAGIO DI CIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 53134dc67c6b5b4039ca1af1f9e89335



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Treglio (CH) - Località Treglio

DESCRIZIONE

Terreno agricolo (NCT Fg.4 P.IIa 939) sito a Treglio località Severini, esteso complessivamente are venticinque e centiare venticinque (are 25,25).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Titolarità a seguito di Decreto di trasferimento immobile della piena Proprieta' al Sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni.

La moglie dell'esecutato è deceduta a Lanciano il 28.10.2021 (cfr. allegato Certificato di morte)

Per effetto, il bene pignorato risulta di proprietà solo parziale (4/6).

All. n. 22 RP 14769-Decreto Trasf PIIa 939

CONFINI

Confinante con P.IIe 938-739-592-603-546-640 del Foglio 4 di Treglio, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2525,00 mq	2525,00 mq	1	2525,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2525,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2525,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1969 al 07/08/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 602 Qualità ,
Dal 22/04/1970 al 17/02/1969	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 602 Qualità ,
Dal 07/08/1991 al 10/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 939 Qualità ,
Dal 10/03/1993 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 939 Qualità ,

La particella 939 deriva dalla particella 602/B;

Dati identificativi dall'impianto al 07/08/1991, foglio 4 Plla 602: Impianto meccanografico del 22/04/1970;

Dati identificativi dal 07/08/1991, foglio 4 Plla 939: FRAZIONAMENTO del 07/08/1991 in atti dal 07/08/1991 (n. 49563.1/1991). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TREGLIO (L363) (CH)

Foglio 4 Particella 602

Foglio 4 Particella 938;

Dati di classamento dall'impianto al 07/08/1991: Impianto meccanografico del 22/04/1970;

Dati di classamento dal 07/08/1991: FRAZIONAMENTO del 07/08/1991 in atti dal 07/08/1991 (n. 49563.1/1991). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TREGLIO (L363) (CH)

Foglio 4 Particella 602

Foglio 4 Particella 938;

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Per maggiori e più complete notizie si veda visura storica allegato n. 7

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	939				Seminativo arborato	2	00,25,25	14,34 €	11,08 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Cfr. All. n. 21_Visura attuale-mappa Wegis

PRECISAZIONI

Causa servitù di metanodotto sulla ex Plla catastale 602 del foglio 4 di Treglio, il terreno in oggetto ha un VINCOLO di METANODOTTO (cfr. All. - Planimetria esplicativa)

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale, il terreno è incolto ma l'erba spontanea è falciata.

PARTI COMUNI

n.n.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno non è assoggettato a diritto di uso civico.

Servitù di metanodotto derivante da Decreto della Prefettura di Chieti del 23 settembre 1987. Trascritto a Chieti il 19/11/1987

Cfr. all. n.23_CDU e planimetria esplicativa.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno con destinazione agricola, non coltivato. L'erba spontanea è tagliata dal confinante.

Cfr. All. n. 27_Terreno

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno è libero. L'erba viene tagliata dal confinante

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 17/02/1969 al 10/03/1993	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			17/02/1969			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
	Ufficio registro Lanciano	05/03/1971	29	255		
Dal 10/03/1993 al 23/01/2026	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Lanciano	10/03/1993	173		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RRII	23/10/2007		14769	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DERIVANTE DA: ex P.lla 602 FG.4 di Treglio per effetto di Frazionamento del 07/08/1991 in atti dal 07/08/1991 (n. 49563.1/1991)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 23/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 06/07/1988
Reg. gen. 844 - Reg. part. 844
Quota: 1/1
Importo: € 28.405,13
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di monza
Data: 23/06/1988
Note: Gravente su originaria particella 602 del Foglio 4 di Treglio
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 06/10/1988
Reg. gen. 1211 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 26.339,30
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Decreto Ingiuntivo
Data: 24/09/1988
Note: Gravente su originaria particella 602 del Foglio 4 di Treglio
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Chieti il 12/06/1990
Reg. gen. 756 - Reg. part. 756
Quota: 1/1
Importo: € 25.822,84
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.366,72



Rogante: Tribunale di monza

Data: 12/06/1989

Note: Gravante sulla originaria particella 602 del foglio 4 di Treglio

Trascrizioni

- **Servitù di metanodotto derivante da decreto della Prefettura di Chieti del 23 settembre 1987**

Trascritto a Chieti il 19/11/1987

Reg. gen. 00 - Reg. part. 13525

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gravante sulla originaria particella 602 del foglio 4 del Comune di Treglio

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 24/02/1989

Reg. gen. 00 - Reg. part. 2888

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante su originaria particella 602 del foglio 4 di Treglio

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nelle formalità qui sotto descritte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

=Ipoteca legale derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritto a Chieti il 06/07/1988 Reg. gen. 844 - Reg. part. 844: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritto a Chieti il 06/10/1988 Reg. gen. 1211 - Reg. part. 1211: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

=Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506 Trascritto a Chieti il 24/02/1989 - Reg. part. 2888: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge

=Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Iscritto a Chieti il 12/06/1990 Reg. gen. 756 - Reg. part. 756: Spese € 294,00; Compenso € 140,00 (comprensivo di visure) oltre I.V.A. e Cassa come per legge.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è classificato dal vigente P.R.E. zona E1 - AGRICOLA NORMALE, ART. 27 soggetto a: VINCOLO METANODOTTO

Cfr. All. n. CDU e Planimetria esplicitiva)



Trattasi di terreno agricolo



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Trattasi di terreno agricolo



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra

Locale destinato a bar-ristorante, sito a Lanciano Via per Treglio n.96-98, piano terra, composto da un'ampia sala per bar/banchetti, da un vano cucina, due bagni con disimpegno, con due ingressi: uno disimpegna sul cortile davanti al fabbricato e l'altro dietro l'edificio nonché da una vetrina e una finestra, per complessivi m2 97,00 al lordo delle mura perimetrali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 73.114,00

Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) in Via per Treglio al civico 96-98, piano terra. Locale avente destinazione bar-ristorante, posto a piano terra della palazzina condominiale, confinante con scala, P.lla 81 subalterno 16, distacco strada Com.le e distacco P.lle 79, 80, 497 e 82 del foglio 27, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa 27 particella 81 subalterno 3, Cat. C/1, cl.8[^], consistenza 84 m2, superficie catastale Totale: 81 m2, rendita catastale euro 1.331,84, C.da Villa Carminello, piano terra. L'immobile in oggetto si trova in un contesto semi-centrale dove Via per Treglio è un'importante arteria residenziale e stradale, in un contesto tranquillo, vicino al centro Frentano. Ben collegato con la viabilità generale, trafficato e relativamente vicino all'autostrada. La zona presenta un mix di abitazioni, locali commerciali e anche qualche lotto edificabile, con tutti i servizi primari, secondari e verde. Discreta è la disponibilità dei parcheggi all'interno dell'area comune condominiale. METODO DI STIMA La determinazione del valore del bene si effettua secondo quanto disposto dall'art. 568 del c.p.c. come modificato dal D.L. n.83/2015 n.13 ovvero superficie commerciale (convenzionale) moltiplicata il reale valore di mercato per metro quadrato, adeguata e corretta con esposizione analitica e ridotta per l'assenza della garanzia per vizi (ex art. 2922 c.c.). Superficie commerciale x Quotazioni al m2 x Coefficiente (o percentuale) di riduzione. Considerate la natura e le caratteristiche sopra descritte, si ritiene opportuno adottare il criterio di valutazione del bene sulla base del valore di mercato, cioè di quel valore che è il più probabile prezzo che si definisca in una libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare locale. Nello specifico, si è effettuato il confronto con i beni comparabili dei quali sono noti i prezzi di compravendita riferiti a parametri unitari (€/m2) per averli ricercati da operatori esperti nel settore immobiliare locale e comunque tenendo conto anche delle pubblicazioni dell'andamento del mercato immobiliare, in particolare dell'Osservatorio immobiliare (OMI), anno 2025, 2° semestre, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal portale Immobiliare.it.

Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche (costruttive, tecnologie, età, stato di conservazione, vetustà, qualità delle finiture, caratteristiche energetiche, localizzazione, conformità o difformità urbanistica/edilizia e catastale, ubicazione, situazione occupazionale, incidenza parti comuni, pertinenze, ecc.) e le estrinseche (dotazione di servizi commerciali, sociali, contesto socio - culturale, ecc.), il valore per metro quadrato di unità abitative a nuovo similari, nell'immediata periferia del territorio comunale di Lanciano, oscilla tra € 570,00/m2 a € 1.100,00 m2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) In relazione a quanto sopra, si determina il relativo valore commerciale pari a € 900,00/m2. Superficie complessiva, al lordo delle mura perimetrali, 97,00 m2.

Valore di stima del bene: $97,00 \text{ m}^2 \times 900,00 = € 87.300,00$. Al valore del bene così determinato si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi.....-10%;
Riduzione per stato di possesso.....-
Oneri per regolarizzazione urbanistica – sanatorie.....- (si veda calcolo sotto)
Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione.....-5%
Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.....-
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.....-
Valore = 97,00 m2 x € 900,00/m2 x (1-15%) [tot riduzione] = € 74.205,00
Al valore di cui sopra va applicata la decurtazione di € 1.032,00 per oneri oblazione ai sensi art. 36 DPR 380/2001 e € 59,00 per diritti di segreteria.
Valore finale € 74.205,00 - € 1.091,00 (oneri oblazione e diritti segreteria) = € 73.114,00

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio
Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.IIIa 497), sito a Lanciano località Via per Treglio, esteso complessivamente are cinque e centiare sessantacinque (are 5,65).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 497, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 9.415,73
L'area oggetto di stima ricade in un comprensorio in cui gli insediamenti edilizi sono di carattere residenziale e di buona fattura.
Ai fini della valutazione dell'area edificabile in oggetto può essere adottato il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato).
I prezzi di mercato delle aree edificabili nel Comune di Lanciano sono abbastanza noti allo scrivente professionista (sia per conoscenza personale sia per informazioni prese presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali).
Vista la conformazione geometrica, la superficie di appena 565 metri quadrati, le norme sul rispetto dai confini di proprietà (N.T.A. del vigente prg) e dai fabbricati (D.M. 1444/68), si attribuisce un prezzo di € 50,00 per metro quadrato.
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio
Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.IIIa 4020), sito a Lanciano in località Via per Treglio esteso complessivamente centiare dieci (are 0,10).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 4020, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 400,00
L'area oggetto di stima ricade in un comprensorio in cui gli insediamenti edilizi sono di carattere residenziale e di buona fattura.
Ai fini della valutazione dell'area edificabile in oggetto può essere adottato il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato).
I prezzi di mercato delle aree edificabili nel Comune di Lanciano sono abbastanza noti allo scrivente professionista (sia per conoscenza personale sia per informazioni prese presso Studi Professionali e Agenzie Immobiliari locali).
Si attribuisce alla striscia di terreno edificabile, utilizzata a passaggio pedonale (Cfr. All. n.4_Foto) che collega con Via F. Masciangelo, un prezzo di € 80,00 per metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra	97,00 mq	753,75 €/mq	€ 73.114,00	100,00%	€ 73.114,00
Bene N° 6 - Terreno edificabile Lanciano (CH) - Via per Treglio	565,00 mq	50,00 €/mq	€ 28.250,00	33,33%	€ 9.415,73
Bene N° 7 - Terreno edificabile Lanciano (CH) - Via per Treglio	10,00 mq	80,00 €/mq	€ 800,00	50,00%	€ 400,00
Valore di stima:					€ 82.929,73

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo

Appartamento senza finiture interne, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano primo, composto di cinque vani, cinque accessori pertinenziali e due balconi, esteso complessivamente m2 130,80 circa oltre a m2 20,30 circa di balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 76.228,68

Immobile ubicato a Lanciano (CH) in Via per Treglio, n.88/A, piano 1°. Appartamento al rustico posto al piano primo della palazzina, con i proporzionali diritti sulla corte urbana comune P.lla 81 sub. 1 del foglio 27 in N.C.E.U., confinante con scala condominiale, P.lla 81 subalterno 5, distacco strada Com.le e distacco P.lle 79, 80, 497 e 82 del foglio 27, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa 27 particella 81 subalterno 4, Cat. A/2, cl.1[^], vani 7, superficie catastale 131 m2 Totale escluse aree scoperte: 126 m2, rendita catastale euro 433,82, Via per Treglio 88/a, piano:1°. L'immobile in oggetto si trova in un contesto semi-centrale dove Via per Treglio è un'importante arteria stradale, in un contesto tranquillo, vicino al centro Frentano. Ben collegato con la viabilità generale, trafficato e relativamente vicino all'autostrada. La zona presenta una combinazione di abitazioni, locali commerciali e anche qualche lotto edificabile, con tutti i servizi primari, secondari e verde. Discreta è la disponibilità dei parcheggi all'interno dell'area comune condominiale. METODO DI STIMA La determinazione del valore del bene si effettua secondo quanto disposto dall'art. 568 del c.p.c. come modificato dal D.L. n.83/2015 n.13 ovvero superficie commerciale (convenzionale) moltiplicata il reale valore di mercato per metro quadrato, adeguata e corretta con esposizione analitica e ridotta per l'assenza della garanzia per vizi (ex art. 2922 c.c.). Superficie commerciale x Quotazioni al m2 x Coefficiente (o percentuale) di riduzione. Valutate la natura e le caratteristiche sopra descritte, si ritiene opportuno adottare il criterio di valutazione del bene sulla base del valore di mercato, cioè di quel valore che è il più probabile prezzo che si definisca in una libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare locale. Nello specifico, si è effettuato il confronto con i beni comparabili dei quali sono noti i prezzi di compravendita riferiti a parametri unitari (€/m2) per averli ricercati da operatori esperti nel settore immobiliare locale e comunque

tenendo conto anche delle pubblicazioni dell'andamento del mercato immobiliare, in particolare dell'Osservatorio immobiliare (OMI), anno 2025, 2° semestre, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal portale Immobiliare.it. In definitiva, il valore per metro quadrato di unità abitative a nuovo similari, nell'immediata periferia del territorio comunale di Altino, oscilla tra € 900,00/m2 a € 1.250,00 m2.

Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche (costruttive, tecnologie, età, stato di conservazione, vetustà, qualità delle finiture, caratteristiche energetiche, localizzazione, conformità o difformità urbanistica/edilizia e catastale, ubicazione, situazione occupazionale, incidenza parti comuni, pertinenze, ecc.) e le estrinseche (dotazione di servizi commerciali, sociali, contesto socio - culturale, ecc.), si determina il relativo valore commerciale pari a € 1.100,00/m2.

L'unità immobiliare non è ultimata: normalmente le opere di finitura, di impianti igienico sanitari, d'illuminazione e gli infissi incidono per circa il 40% sul complesso delle spese di costruzione. Pertanto, al prezzo unitario si applica una decurtazione del 40%.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Superficie complessiva, al lordo delle mura perimetrali, 130,80 m2 (appartamento) e 20,30 m2 (balconi).

Valore di stima del bene: $(130,80/m2 + 20,30/m2 \times 0,25) \times (\text{€ } 1.100,00/m2 \times 0,60) = \text{€ } 89.680,80$. Al valore del bene così determinato si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi.....-10%

Riduzione per stato di possesso.....-

Oneri per regolarizzazione urbanistica - sanatorie.....-

Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione.....-5%

Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.....-

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.....-

Valore = $135,88 \text{ m}^2 \times \text{€ } 660,00/m^2 \times (1-15\%)$ [tot riduzione] = € 76.228,00 (arrotondato per difetto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale residenziale Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo	135,88 mq	561,00 €/mq	€ 76.228,68	100,00%	€ 76.228,68
Valore di stima:					€ 76.228,68

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo

Locale affittacamere, sito a Lanciano Via per Treglio n. 88/A, piano primo, composto d'ingresso-corridoio, cinque vani e cinque w.c. e balconate sul prospetto principale e retrostante; esteso complessivamente m2 130,80 circa, oltre a circa 20,30 m2 di balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 127.047,12

Immobile ubicato a Lanciano (CH) in Via per Treglio, n. 88/A, piano 1°. Locale uso affittacamera posto a

piano della palazzina, con i proporzionali diritti sulla corte urbana comune P.lla 81 sub. 1 del foglio 27 in N.C.E.U., confinante con scala condominiale, P.lla 81 subalterno 4, distacco strada Com.le e distacco P.lle 79, 80, 497 e 82 del foglio 27, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa 27 particella 81 subalterno 5, Cat. A/2, cl.1^, vani 7, superficie catastale 134 m2 Totale escluse aree scoperte: 129 m2, rendita catastale euro 433,82, Via per Treglio 88/a, piano:1°. L'immobile in oggetto si trova in un contesto semi-centrale dove Via per Treglio è un'importante arteria stradale, in un contesto tranquillo, vicino al centro Frentano. Ben collegato con la viabilità generale, trafficato e relativamente vicino all'autostrada. La zona presenta una combinazione di abitazioni, locali commerciali e anche qualche lotto edificabile, con tutti i servizi primari, secondari e verde. Discreta è la disponibilità dei parcheggi all'interno dell'area comune condominiale. METODO DI STIMA La determinazione del valore del bene si effettua secondo quanto disposto dall'art. 568 del c.p.c. come modificato dal D.L. n.83/2015 n.13 ovvero superficie commerciale (convenzionale) moltiplicata il reale valore di mercato per metro quadrato, adeguata e corretta con esposizione analitica e ridotta per l'assenza della garanzia per vizi (ex art. 2922 c.c.). Superficie commerciale x Quotazioni al m2 x Coefficiente (o percentuale) di riduzione. Esaminate la natura e le caratteristiche sopra descritte, si ritiene opportuno adottare il criterio di valutazione del bene sulla base del valore di mercato, cioè di quel valore che è il più probabile prezzo che si definisca in una libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare locale. Nello specifico, si è effettuato il confronto con i beni comparabili dei quali sono noti i prezzi di compravendita riferiti a parametri unitari (€/m2) per averli ricercati da operatori esperti nel settore immobiliare locale e comunque tenendo conto anche delle pubblicazioni dell'andamento del mercato immobiliare, in particolare dell'Osservatorio immobiliare (OMI), anno 2025, 2° semestre, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal portale Immobiliare.it. In definitiva, il valore per metro quadrato di unità abitative a nuovo similari, nell'immediata periferia del territorio comunale di Lanciano, oscilla tra € 900,00/m2 a € 1.250,00 m2. Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche (costruttive, tecnologie, età, stato di conservazione, vetustà, qualità delle finiture, caratteristiche energetiche, localizzazione, conformità o difformità urbanistica/edilizia e catastale, ubicazione, situazione occupazionale, incidenza parti comuni, pertinenze, ecc.) e le estrinseche (dotazione di servizi commerciali, sociali, contesto socio - culturale, ecc.), il relativo valore commerciale pari a € 1.100,00/m2.

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

Superficie complessiva, al lordo delle mura perimetrali, 130,80 m2 (appartamento) e 20,30 m2 (balconi).

Valore di stima del bene: $(130,80/m2 + 20,30/m2 \times 0,25) \times € 1.100,00/m2 = € 149.468,00$.

Al valore del bene così determinato si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi.....-10%

Riduzione per stato di possesso.....-

Oneri per regolarizzazione urbanistica - sanatorie.....-

Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione.....-5%

Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.....-

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.....-

Valore = $135,88 m2 \times € 1.100,00/m2 \times (1-15\%)$ [tot riduzione] = € 127.047,00 (arrotondato).

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto

Appartamento al piano attico, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano quarto (sottotetto), composto d'ingresso, cucina, due bagni, un ripostiglio, quattro vani, corridoio disimpegno, due terrazze sui prospetti laterali del fabbricato e due piccoli balconi sul prospetto retrostante; esteso complessivamente circa 174,00 m2 oltre a circa 5,60 m2 di balconi e circa 112,00 m2 di terrazze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 10, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Affittacamere Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo	135,88 mq	935,00 €/mq	€ 127.047,12	100,00%	€ 127.047,12
Bene N° 4 - Appartamento Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto	193,83 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 127.047,12

LOTTO 4

- Bene N° 5 -** Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio snc, edificio Unico, piano S1
Locale garage, non ultimato al finito, sito a Lanciano alla Via per Treglio s.n.c., posto a piano interrato (S1), esteso complessivamente 74,00 m² al lordo dei muri perimetrali con i proporzionali diritti sulla corsia/rampa carrabile comune P.lla 81 sub. 17 del foglio 27 in N.C.E.U..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.192,00
Locale ubicato a Lanciano (CH) in Via per Treglio, s.n.c., piano interrato. Locale con destinazione garage, posto al piano interrato della palazzina con unico accesso da rampa carrabile e corsia sub. 16, P.lla 81, con i proporzionali diritti sulla corte urbana comune P.lla 81 sub. 1 del foglio 27 in N.C.E.U., confinante con corsia carrabile comune P.lla 81 subalterno 16, distacco strada Com.le e distacco P.lle 79, 80, 497 e 82 del foglio 27, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa 27 particella 81 subalterno 18, Cat. C/6, cl.1[^], consistenza 65 m², superficie catastale Totale: 74 m², rendita catastale euro 208,13, Via per Treglio snc, piano S1. L'immobile in oggetto si trova in un contesto semi-centrale dove Via per Treglio è un importante arteria residenziale e stradale, in un contesto tranquillo, vicino al centro Frentano. Ben collegato con la viabilità generale, trafficato e relativamente vicino all'autostrada. La zona presenta un mix di abitazioni, locali commerciale e anche qualche lotto edificabile, con tutti i servizi primari, secondari e verde. Discreta è la disponibilità dei parcheggi all'interno dell'area comune condominiale. METODO DI STIMA La determinazione del valore del bene si effettua secondo quanto disposto dall'art. 568 del c.p.c. come modificato dal D.L. n.83/2015 n.13 ovvero superficie commerciale (convenzionale) moltiplicata il reale valore di mercato per metro quadrato, adeguata e corretta con esposizione analitica e ridotta per l'assenza della garanzia per vizi (ex art. 2922 c.c.). Superficie commerciale x Quotazioni al m² x Coefficiente (o percentuale) di riduzione. Considerate la natura e le caratteristiche sopra descritte, si ritiene opportuno adottare il criterio di valutazione del bene sulla base del valore di mercato, cioè di quel valore che è il più probabile prezzo che si definisca in una libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare locale. Nello specifico, si è effettuato il confronto con i beni comparabili dei quali sono noti i prezzi di compravendita riferiti a parametri unitari (€/m²) per averli ricercati da operatori esperti nel settore immobiliare locale e comunque tenendo conto anche delle pubblicazioni dell'andamento del mercato immobiliare, in particolare dell'Osservatorio immobiliare (OMI), anno

2025, 2° semestre, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal portale Immobiliare.it. In definitiva, il valore per metro quadrato di unità abitative a nuovo similari, nell'immediata periferia del territorio comunale di Lanciano, oscilla tra € 650,00/m2 a € 970,00/m2. Considerate, pertanto, le caratteristiche intrinseche (costruttive, tecnologie, età, stato di conservazione, vetustà, qualità delle finiture, caratteristiche energetiche, localizzazione, conformità o difformità urbanistica/edilizia e catastale, ubicazione, situazione occupazionale, incidenza parti comuni, pertinenze, ecc.) e le estrinseche (dotazione di servizi commerciali, sociali, contesto socio - culturale, ecc.), si determina il relativo valore commerciale pari a € 800,00/m2.

L'unità immobiliare non è ultimata: normalmente le opere di finitura, di impianti igienico sanitari, d'illuminazione e gli infissi incidono per circa il 40% sul complesso delle spese di costruzione. Pertanto, al prezzo unitario si applica una decurtazione del 40%.

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

In relazione a quanto sopra, si determina il relativo valore commerciale pari a € 480,00/m2. Superficie complessiva, al lordo delle mura perimetrali, 74,00 m2.

Valore di stima del bene: 74,00 m2 x 480,00 = € 35.520,00.

Al valore del bene così determinato si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

Riduzione per assenza di garanzia per vizi.....-10%
 Riduzione per stato di possesso.....-
 Oneri per regolarizzazione urbanistica - sanatorie.....-
 Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione.....-5%
 Riduzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.....-
 Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.....-
 Valore = € 35.520,00/m2 x (1-15%) [tot riduzione] = € 30.192,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Lanciano (CH) - Via per Treglio snc, edificio Unico, piano S1	74,00 mq	408,00 €/mq	€ 30.192,00	100,00%	€ 30.192,00
Valore di stima:					€ 30.192,00

LOTTO 5

- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Treglio (CH) - Località Treglio**
 Terreno agricolo (NCT Fg.4 P.IIIa 939) sito a Treglio località Severini, esteso complessivamente are venticinque e centiare venticinque (are 25,25).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 939, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.575,00
 Alla data del sopralluogo, il terreno si presenta incolto con qualche pianta di ulivo, di legno e di frutta.
 Buona esposizione, giacitura pianeggiante, discreta ubicazione rispetto alla strada pubblica e al Centro urbano di Treglio, accesso in parte su strada sterrata (interpodereale?); forma rettangolare irregolare.
 Lo scopo della perizia è la determinazione del più probabile valore medio di mercato del terreno

oggetto di perizia, riferito all'attualità. Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare le metodologie normalmente usata nella prassi estimale:

-metodo diretto, orientato al mercato, ovvero basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa dei terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Il valore attribuito al terreno agricolo, viste le caratteristiche intrinseche e estrinseche, è di circa € 3,00 per metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Treglio (CH) - Località Treglio	2525,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.575,00	100,00%	€ 7.575,00
				Valore di stima:	€ 7.575,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, li 29/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Ciano Biagio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 1_Certificato di morte Beato Ines (Aggiornamento al 03/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 2_Variazione docfa (Aggiornamento al 10/04/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. n. 3_Visure attuali, Planimetria catastale e mappe Wegis (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 8 Foto - All. n. 4_Foto prospetti interni e terreni (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. n. 5_Trascrizione Divisione giudiziaria RP 1617-2026 (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. n. 6_Pregiudizievoli (Aggiornamento al 27/04/2026)

- ✓ N° 10 Altri allegati - All. n. 7_Visura catastale storica (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 296 Concessione edilizia - All. n. 8_Titoli edilizi (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - All. n. 9_Sanatoria Edilizia n.626_1988 e Sanatoria opere Interne (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 10_Mappa difformità (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All. n. 11_CDU Lanciano (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 12_Planimetria esplicativa PT sub. 3 (Aggiornamento al 09/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 13_sub_13862430849822872442_AGEDP-CH_30883_2026_1873 (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. n. 14_Visura attuale-planimetria catastale-mappa wegis (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. n. 15_Visura attuale-planimetria catastale-mappa wegis (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 16_Planimetria esplicativa P1 (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. n. 17_Visura attuale-planimetria catastale-mappa wegis (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 18_Planimetria esplicativa P4 (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. n. 19_Visura attuale e planimetria catastale-mappa wegis (Aggiornamento al 13/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 20_Planimetria esplicativa PS1 (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. n. 21_Visura attuale-mappa wegis (Aggiornamento al 14/04/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. n. 22_RP 14769-Decreto Trasf Plla 939
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - All. n. 23_CDU Treglio, planimetria esplicativa e nota di trascrizione servitù (Aggiornamento al 27/04/2026)
- ✓ N° 5 Foto - All. n. 24_Foto prospetti esterni e interni locale residenziale (Aggiornamento al 05/03/2026)
- ✓ N° 5 Foto - All. n. 25_Foto prospetti esterni e interni locale affittacamera
- ✓ N° 4 Foto - All. n. 26_Foto prospetti esterni e interni locale garage
- ✓ N° 2 Foto - All. n. 27_Foto terreno
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. n. 28_stralcio documenti Attico abusivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. n. 29_Certificato storico di residenza

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra
Locale destinato a bar-ristorante, sito a Lanciano Via per Treglio n.96-98, piano terra, composto da un'ampia sala per bar/banchetti, da un vano cucina, due bagni con disimpegno, con due ingressi: uno disimpegna sul cortile davanti al fabbricato e l'altro dietro l'edificio nonché da una vetrina e una finestra, per complessivi m2 97,00 al lordo delle mura perimetrali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG: -"ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE; -"RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE; Dalla carta dei vincoli del PRG vigente: "Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE; "Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE; "Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE; "Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE. Altri vincoli "fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE. Cfr. All. n.11_C.D.U.
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio
Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.lla 497), sito a Lanciano località Via per Treglio, esteso complessivamente are cinque e centiare sessantacinque (are 5,65).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 497, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Terreno destinato dal vigente PRG nel Comune di Lanciano: Zona B2 - Residenziale di completamento urbana estensiva B2.3; La particella in oggetto in parte rientra nella fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150, ART_NTA 10. e dlgs 42-2004_SITAP. Cfr. All. n.11_C.D.U.
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio
Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.lla 4020), sito a Lanciano in località Via per Treglio esteso complessivamente centiare dieci (are 0,10).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 4020, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Terreno destinato dal vigente PRG nel Comune di Lanciano: Zona B2 - Residenziale di completamento urbana estensiva B2.3; La particella rientra nella "Perimetrazione centri abitati" e "perimetrazione centri urbani". Cfr. All. n.11_C.D.U.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo
Appartamento senza finiture interne, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano primo, composto di cinque vani, cinque accessori pertinenziali e due balconi, esteso complessivamente m2 130,80 circa oltre a m2 20,30 circa di balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG: -"ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA",

ASTE GIUDIZIARIE

ART_NTA 56, IN PARTE; -"RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE; Dalla carta dei vincoli del PRG vigente: "Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE; "Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE; "Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE; "Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE. Altri vincoli "fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Affittacamere ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo
Locale affittacamere, sito a Lanciano Via per Treglio n. 88/A, piano primo, composto d'ingresso-corridoio, cinque vani e cinque w.c. e balconate sul prospetto principale e retrostante; esteso complessivamente m2 130,80 circa, oltre a circa 20,30 m2 di balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 81 (corte e area di sedime fabbricato) del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG: -"ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE; -"RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE; Dalla carta dei vincoli del PRG vigente: "Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE; "Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE; "Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE; "Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE. Altri vincoli "fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto
Appartamento al piano attico, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano quarto (sottotetto), composto d'ingresso, cucina, due bagni, un ripostiglio, quattro vani, corridoio disimpegno, due terrazze sui prospetti laterali del fabbricato e due piccoli balconi sul prospetto retrostante; esteso complessivamente circa 174,00 m2 oltre a circa 5,60 m2 di balconi e circa 112,00 m2 di terrazze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG: -"ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE; -"RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE; Dalla carta dei vincoli del PRG vigente: "Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE; "Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE; "Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE; "Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE. Altri vincoli "fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via per Treglio snc, edificio Unico, piano S1
Locale garage, non ultimato al finito, sito a Lanciano alla Via per Treglio s.n.c., posto a piano interrato (S1), esteso complessivamente 74,00 m2 al lordo dei muri perimetrali con i proporzionali diritti sulla corsia/rampa carrabile comune P.lla 81 sub. 17 del foglio 27 in N.C.E.U..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 81 del Foglio 27 del Comune di Lanciano è classificata dal vigente PRG: -"ZONA B2 RIDENZIALE DI COMPLETAMENTO-SOTTOZONA URBANA ESTENSIVA", ART_NTA 56, IN PARTE; -"RETE STRADALE ESISTENTE" ART_NTA 38, IN PARTE; Dalla carta dei vincoli del PRG vigente: "Fascia di rispetto ferrovia sangritana", ART_NTA 39, IN PARTE; "Fascia di rispetto

fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150", ART_NTA 10, IN PARTE; "Perimetrazione centri abitati", INTERAMENTE; "Perimetrazione centri urbani", INTERAMENTE. Altri vincoli "fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua ml 150" dlgs 42-2004_SITAP, IN PARTE.

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Treglio (CH) - Località Treglio
Terreno agricolo (NCT Fg.4 P.IIIa 939) sito a Treglio località Severini, esteso complessivamente are venticinque e centiare venticinque (are 25,25).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 939, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è classificato dal vigente P.R.E. zona E1 - AGRICOLA NORMALE, ART. 27 soggetto a: VINCOLO METANODOTTO Cfr. All. n. CDU e Planimetria esplicativa)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2011 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Lanciano (CH) - Via per Treglio n. 96-98, edificio Unico, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con finiture normali e impianti da verificare se funzionanti ma non recenti. Usura nella norma considerato che il locale è chiuso da molto tempo. Stato: Normale/Mediocre.		
Descrizione:	Locale destinato a bar-ristorante, sito a Lanciano Via per Treglio n.96-98, piano terra, composto da un'ampia sala per bar/banchetti, da un vano cucina, due bagni con disimpegno, con due ingressi: uno disimpegna sul cortile davanti al fabbricato e l'altro dietro l'edificio nonché da una vetrina e una finestra, per complessivi m2 97,00 al lordo delle mura perimetrali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Lanciano (CH) - Via per Treglio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 497, Qualità Vigneto	Superficie	565,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta con l'erba tagliata e le piante patate.		
Descrizione:	Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.la 497), sito a Lanciano località Via per Treglio, esteso complessivamente are cinque e centiare sessantacinque (are 5,65).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Lanciano (CH) - Via per Treglio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 4020, Qualità Seminativo arborato	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta con l'erba tagliata e parzialmente lastricata di mattonelle.		
Descrizione:	Terreno di natura edificabile (NCT Fg.27 P.la 4020), sito a Lanciano in località Via per Treglio esteso complessivamente centiare dieci (are 0,10).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 2 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	135,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è abitabile. Mancano gli impianti, i serramenti e le finiture interne. Usura nella norma considerato che l'immobile non è mai stato abitato. Stato: grezzo.		
Descrizione:	Appartamento senza finiture interne, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano primo, composto di cinque vani, cinque accessori pertinenziali e due balconi, esteso complessivamente m2 130,80 circa oltre a m2 20,30 circa di balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 3 - Affittacamere			
Ubicazione:	Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Affittacamere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	135,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta finiture normali e impianti da verificare se funzionanti ma non recenti. Usura nella norma considerato che il locale è chiuso da molto tempo. Stato: Normale / Mediocre.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione:	Locale affittacamere, sito a Lanciano Via per Treglio n. 88/A, piano primo, composto d'ingresso-corridoio, cinque vani e cinque w.c. e balconate sul prospetto principale e retrostante; esteso complessivamente m2 130,80 circa, oltre a circa 20,30 m2 di balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Lanciano (CH) - Via per Treglio n.88/A, edificio Unico, scala Unica, piano Quarto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	193,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con finiture normali e impianti da verificare se funzionanti ma non recenti. Usura nella norma considerato che l'appartamento al momento non è abitato. Stato: Normale / Mediocre.		
Descrizione:	Appartamento al piano attico, sito a Lanciano Via per Treglio n.88/A, piano quarto (sottotetto), composto d'ingresso, cucina, due bagni, un ripostiglio, quattro vani, corridoio disimpegno, due terrazze sui prospetti laterali del fabbricato e due piccoli balconi sul prospetto retrostante; esteso complessivamente circa 174,00 m2 oltre a circa 5,60 m2 di balconi e circa 112,00 m2 di terrazze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 5 - Garage

Ubicazione:	Lanciano (CH) - Via per Treglio snc, edificio Unico, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 81, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è agibile. Mancano le finiture e gli impianti. Stato: al grezzo.		
Descrizione:	Locale garage, non ultimato al finito, sito a Lanciano alla Via per Treglio s.n.c., posto a piano interrato (S1), esteso complessivamente 74,00 m2 al lordo dei muri perimetrali con i proporzionali diritti sulla corsia/rampa carrabile comune P.lla 81 sub. 17 del foglio 27 in N.C.E.U..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Treglio (CH) - Località Treglio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 939, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2525,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale, il terreno è incolto ma l'erba spontanea è falciata.		
Descrizione:	Terreno agricolo (NCT Fg.4 P.IIa 939) sito a Treglio località Severini, esteso complessivamente are venticinque e centiare venticinque (are 25,25).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N. 96-98, EDIFICIO UNICO, PIANO TERRA

- **Ipoteca legale di £ 10.500.000 per un capitale di £ 8.888.332** derivante da sentenza di divisione del Tribunale di Lanciano del 21 gennaio 1999, Rep. 207
Iscritto a CHIETI il 14/06/2000
Reg. gen. 000 - Reg. part. 1419
Importo: € 5.422,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante sulle particelle 81 e 497 del foglio 27 del Comune di Lanciano.

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a CHIETI il 15/02/1995
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a CHIETI il 15/02/1995
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - AFFITTACAMERE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a CHIETI il 15/02/1995
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO N.88/A, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO QUARTO

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CHIETI il 15/02/1995
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO SNC, EDIFICIO UNICO, PIANO S1

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CHIETI il 15/02/1995
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 1831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 01/06/2011
Reg. gen. 9255 - Reg. part. 6412
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA PER TREGLIO

Trascrizioni





• **Verbale di pignoramento del Tribunale di Lanciano del 16 maggio 2011, Rep. 506**

Trascritto a Chieti il 01/06/2011

Reg. gen. 9255 - Reg. part. 6412

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

