



## TRIBUNALE DI LANCIANO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

SENTENZA N° 4/2024 DEL 16/01/2024



Nei Confronti di:



**Giudice Delegato:** Dott.ssa D'Alfonso Chiara

**Liquidatore:** Dott.ssa Graziella Cianfrone



## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Geom. Stella Raffaele



S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: stella.raffaele@gmail.com Pec: raffaele.stella1@geonas.it



- RELAZIONE PERITALE -

**Sommario:**

• Premessa .....	3
• Precisazioni .....	4

**Lotto n° 1:**

• Descrizione beni .....	5-6
• Titoli di Proprietà .....	7
• Disponibilità degli immobili .....	7
• Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente .....	7
• Vincoli e formalità non opponibili all'acquirente .....	8
• Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria .....	8
• Regolarità amministrativa degli immobili .....	8
• Sanatoria opere abusive .....	8
• Verifica vincoli uso civico, censo o livello .....	9
• Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile .....	9
• Valutazione degli immobili .....	9
• Certificazione e regolarità degli impianti .....	10
• Determinazione canone di locazione .....	10
• Attestato di prestazione energetica ( APE ) .....	10
• Intestazione beni pignorati .....	10-11
• Schema riassuntivo di perizia .....	12-13
• Riepilogo bando d'asta .....	14-15
• Allegati Lotto n° 1 .....	16

**Lotto n° 2:**

• Descrizione beni .....	17-18-19
• Titoli di Proprietà .....	19-20
• Disponibilità degli immobili .....	20
• Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente .....	20
• Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria .....	21
• Regolarità amministrativa degli immobili .....	21
• Sanatoria opere abusive .....	21
• Verifica vincoli uso civico, censo o livello .....	22
• Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile .....	22
• Valutazione degli immobili .....	22
• Certificazione e regolarità degli impianti .....	23
• Determinazione canone di locazione .....	23
• Attestato di prestazione energetica ( APE ) .....	23
• Intestazione beni pignorati .....	23-24
• Schema riassuntivo di perizia .....	25-26
• Riepilogo bando d'asta .....	27-28
• Allegati Lotto n° 2 .....	29

## 1. Premessa

Con sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024 di procedura di liquidazione controllata del patrimonio della  
e di quello di  
sui  
seguenti immobili:

Immobile sito nel Comune di Lanciano ( CH ) in Via Isonzo, costituito da:

- a. Locale ad uso commerciale posto al piano terra con annesso soppalco, della consistenza di mq. 94, confinante con Via Isonzo, Vano scala, proprietà  
proprietà , salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 10 – Categoria C/1 – Classe 13 – Consistenza mq. 94 – Rendita Catastale € 3.179,83;

Immobile sito nel Comune di Lanciano ( CH ) in Viale Rimembranze, costituito da:

- b. Locale ad uso commerciale posta al piano terra con annesso soppalco, della consistenza di mq. 263, confinante con Viale Rimembranze, proprietà , distacco Via Piave, proprietà , salvo se altri o aventi causa, distinto in catasto al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150 – Categoria C/1 – Classe 13 – Consistenza mq. 263 – Rendita Catastale € 8.896,75.

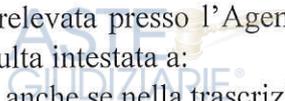
Essendo stato nominato dalla liquidatrice Dott.ssa Graziella Cianfrone come stimatore per la determinazione del valore immobiliare dei predetti immobili con istanza del 21/11/2024, eseguiti i necessari accertamenti presso i vari uffici, in data 03/01/2025 mi sono state consegnate le chiavi per poter espletare i vari rilievi così da adempiere all'incarico ricevuto.

## 2. Precisazioni

Per adempiere al meglio l'incarico, la presente relazione viene suddivisa in due parti, una per ogni immobile, considerando che la sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024 comprende entrambi gli immobili, pertanto viene divisa nel modo seguente:

Lotto n° 1 – Immobile distinto in catasto al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 10 – Proprietà  per una quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale;

Lotto n° 2 – Immobile distinti in catasto al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150 – Proprietà  per la quota di 1000/1000.

Dalla documentazione prelevata presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, per l'unità immobiliare definita "Lotto n° 2" risulta intestata a:  come anche nel titolo di provenienza, anche se nella trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti è stata riprodotta la Sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti. 

LOTTO N° 1

3. Descrizione

Proprietà:

-

-

Dati Catastali:

**Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 10;**  
( All. B );

Confinanti: Via Isonzo, Vano scala, proprietà  
, salvo se altri o aventi causa;

**Dal 16/01/1984 al 01/06/2005** l'immobile era censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 1297 – Subalterno 10

**Dal 01/06/2005 ad oggi** l'immobile è censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 10

A seguito della modifica per allineamento mappe ( Pratica n° CH0070944 in atti dal 01/06/2005 ).

**Descrizione del Lotto:** il lotto è costituito da un locale commerciale con annesso soppalco facente parte di una palazzina denominata “ Condominio Teorema “, sito al piano terra con accesso indipendente da Via Isonzo, il tutto in buono stato di conservazione, costituito da un unico ambiente e parte di esso con annesso soppalco.

**Consistenza:**

Locale commerciale: Categoria C/1 – Classe 13 –Consistenza mq. 94 – Rendita Catastale € 3.179,83.

**Note:** Trattasi di un locale ubicato in Zona Centrale e precisamente in Via Isonzo, del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze del centro cittadino, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

#### 4. Caratteristiche costruttive

**Strutture verticali:** struttura intelaiata in cemento armato con plinti, pilatri e travi orizzontali;

**Solai:** in latero-cemento spessore 20+4;

**Pareti esterne:** Tamponatura formata da blocco Isolater da cm. 35 intonacate nelle due facce;

**Pareti interne:** con forato 8x25x25 intonacate nelle due facce;

**Infissi esterni:** in alluminio senza taglio termico dello spessore di cm. 4.5, con doppio vetro, mentre le vetrine, anch'esse in alluminio, sono dotate di serranda in lamiera;

**Volte:** Piane

**Scale:** La gradinata per accedere al soppalco è con struttura portante in ferro e pedate in legno;

**Impianto elettrico:** parte sottotraccia e parte esterna con tubi in plastica a norma. Sono presenti due quadri elettrici, uno posizionato nella parte posteriore del locale con interruttori magnetotermici ed a norma, un altro in prossimità dell'ingresso dove mancano gli interruttori magnetotermici, quindi nonostante tutto l'impianto sia a norma, occorre eseguire dei lavori di adeguamento.

**Impianto idrico:** è presente nei locali dei servizi igienici con sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio, si trova in buono stato di conservazione anche se non è stato possibile verificarlo per l'assenza del contatore.

**Impianto di riscaldamento:** è presente un condizionatore inverter Mitsubishi Electric – Modello MSZ-AP35VG, ma non è stato possibile verificare il funzionamento per mancanza di corrente elettrica.

**Pavimenti e Rivestimenti:** la pavimentazione del locale è in granito tipo Rosa Beta e, nella parte dell'attività lo stesso è stato ricoperto con moquette, il rivestimento del bagno è con piastrelle in ceramica.

**Tinteggiatura interna:** le pareti sono tinteggiate con colori diverse del tipo lavabile.

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** l'immobile, edificato negli anni compresi tra il 1979 ed il 1983, si presenta in ottime condizioni statiche, non sono presenti lesioni di natura strutturale e di manutenzione, anche se occorre verificare la funzionalità degli impianti.

## 5. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**Lotto n° 1:** ( Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 10 )

**Comune di Lanciano**

TITOLARI:

-

-

**Dal 29/04/1988 ad oggi.**

Ad essi pervenuti:

mediante atto pubblico di compravendita Notaio Di Salvo Zefferino in data 29/04/1988 – Repertorio n° 27.987 – Raccolta n° 4.164, registrato a Lanciano il 04/05/1988 al n° 1071 – Serie 1V e trascritto a Chieti in data 03/05/1988 al n° 6813 R.G. e al n° 5675 R.P. ( All. A );

**dal 16/01/1984 ( data della costituzione catastale dell'immobile ) al 29/04/1988 apparteneva:**

TITOLARE:

-

## 6. Disponibilità dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile ( Lotto n° 1 ), lo scrivente ha potuto accertare che questo risulta non occupato, ma con la presenza di attrezzature, arredo, prodotti di vario genere.

## 7. Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ( Lotto n° 1 ) l'onere a carico dell'Acquirente è la regolarizzazione degli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, della successiva variazione catastale e di tutto quanto necessario per la sua regolarizzazione, nonché le necessarie manutenzioni, soprattutto nei vari impianti, affinché il medesimo immobile sia utilizzabile.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

## 8. Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ( Lotto n° 1 ) sono presenti:

- Iscrizione del 03/04/2006 – Registro Particolare n° 1661 e Registro Generale n° 7731 del Notaio Sideri Sergio – Repertorio n° 26239 del 15/03/2006 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
- Trascrizione della Sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024, al n° 19522 Registro Generale e al n° 15408 Registro Particolare in data 25/10/2024 -. **Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.** ( All. B )

### Costo di cancellazione delle trascrizioni

Spese di conservatoria ed Onorari € 1.200,00 circa

## 9. Regolarità amministrativa degli immobili

L'intero fabbricato che accoglie l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ( Lotto n° 01 ), è stato realizzato negli anni compresi fra il 1979 ed il 1983, mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 417 del 06/10/1979; ( All. C )
- Concessione Edilizia in Variante n° 50 del 12/02/1981; ( All. C )
- Concessione Edilizia in Variante n° 232 del 17/06/1981; ( All. C )
- Concessione Edilizia in Variante n° 735 del 16/12/1983; ( All. C )
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n° 82 del 04/01/1984; ( All. C )

## 10. Sanatoria opere abusive

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile ( Lotto n° 1 ), dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano e dall'Agenzia del Territorio di Chieti. Sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che consistono nella realizzazione di un soppalco, con struttura in ferro e pavimentazione in ceramica, in aggiunta a quello già esistente; nella realizzazione di tramezzature interne in cartongesso dove sono state adibite due ambienti, uno in prossimità dell'ingresso al locale ad uso ufficio ed una nella zona delle attività ad uso spogliatoio; inoltre non è stata riportata la gradinata che accede al piano soppalco. Nella parte di soppalco esistente e presente nei vari titoli abilitativi e nella scheda catastale, sono state realizzate, sempre senza nessun titolo abilitativo, tramezzatura, sempre in cartongesso ed adiacente il servizio igienico, per uso studio, come da elaborato grafico riferito alla Situazione rilevato in loco ( All. C ).

**Pertanto occorre eseguire una sanatoria edilizia e catastale per regolarizzare i suddetti abusi.**

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

**11. Verifica vincoli uso civico, censo o livello**

Dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, l'unità immobiliare ( Lotto n° 1 ) non risulta gravata da uso civico, censo o livello.

**12. Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile**

L'unità immobiliare ( Lotto n° 1 ), facente parte del fabbricato denominato " Condominio Teorema ", risulta essere amministrato dallo Studio Progettare 2000 di Lanciano, del con studio in Via Adamo Giangiulio n° 40, il quale ha fornito al sottoscritto il prospetto economico preventivo, relativo alla situazione reale dei in riferimento all'unità immobiliare oggetto di relazione. Da questo, si evince che al 31/12/2024 vi è un debito pari ad € 70,77, così come riportato nel prospetto allegato; ( All. C ).

**13. Valutazione dell'Immobile ( Lotto n° 1 )**

La stima dell'immobile ( Lotto n° 1 ), è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto oltre che all'ubicazione dell'intero compendio oggetto di valutazione e dell'attuale fase di mercato immobiliare, anche delle caratteristiche costruttive, della vetustà dell'immobile stesso, ma soprattutto dello stato in cui versa il locale, poiché necessita di lavori di manutenzione e pratiche edilizie per la sua regolarizzazione.

Inoltre, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e su fonti forniti dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Geometra Stella Raffaele, ritiene poter assegnare all'immobile innanzi descritto ( Lotto n° 1 ), il seguente più probabile **Valore di Mercato**.

**Lotto n° 1:**

Locale censito in catasto al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 10

Superficie Convenzionale = **mq. 95,61**

Valore Unitario = €/mq. **1.000,00**

Valore Complessivo = mq. 95,61 x €/mq. 1.000,00 = € **95.610,00** Arrotondato ad € **95.600,00**

Quota del lotto: 1/1

**Valore Lotto n° 1 = € 95.600,00**

Per il calcolo della superficie convenzionata la superficie della parte di soppalco avente altezza di mt. 1.10 è stata conteggiata per una quota del 10%.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

**14. Certificazione e regolarità degli Impianti**

Dal sopralluogo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, è stato reperito il Certificato di Abitabilità o Agibilità n° 82 del 04/01/1984.

Si precisa però, che non è stato trovato nessun certificato di conformità degli impianti e che gli stessi, presenti attualmente, devono essere adeguati e di conseguenza, considerato anche la necessità di regolarizzare i lavori abusivi, si dovrà richiedere nuova istanza per l'ottenimento del Certificato di Agibilità presso gli uffici competenti.

**15. Determinazione canone di locazione**

- Valore Catastale del locale ( Lotto n° 1 ), calcolato sulla base della valutazione automatica = € 3.179,83 x 42.84 = € 136.223,92
- **Canone annuo:** 10% del Valore Catastale € 136.223,92 = **€ 13.622,39**
- **Canone mensile:** € 13.622,39 / 12 = € 1.135,20 => ridotto del 15% in considerazione della staticità del mercato locativo attuale = **€ 964,75**
- **Totale canone annuo Lotto n° 1: € 11.577,00 ( già detratto del 15% ) e arrotondato ad € 11.580,00**
- **Totale canone mensile Lotto n° 1: € 964,75 e arrotondato ad € 965,00**

**16. Attestato di Prestazione Energetica ( APE )**

Dopo aver verificato con esito negativo, l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto ( Lotto n° 1 ), lo scrivente ha incaricato l'Ing. Cericola Giuseppe, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n° 2059 a redigere e trasmettere al portale ENEA – Regione Abruzzo la certificazione con codice identificativo 6904625000552120 (All. D)

- Classe Energetica; IMMOBILE DI CLASSE C
- Prestazione Energetica Globale: 12,26 KWh/mq. anno

**17. Intestazione immobile ( Lotto n° 1 ) oggetto di liquidazione controllata**

Lo scrivente, esaminato la Sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024 e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, ha identificato i seguenti proprietari:

**Lotto n° 1 ( Foglio n°25 – Particella n° 4114 – Subalterno 10**

- 
- 

Locale commerciale al Piano Terra di una palazzina denominata “ Condominio Teorema “ sito nel Comune di Lanciano in Via Isonzo.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

L'unità immobiliare allo stato attuale è costituita da un unico vano con una parte di esso soppalcata. L'immobile è ben rifinito in ogni sua parte. Gli impianti elettrici sono a norma ma, considerato che non è stato possibile controllare la loro efficienza, e riscontrando la mancanza di interruttori differenziali e dei fili a vista, occorre eseguire un adeguamento ed una sistemazione degli stessi. Per gli impianti idrici sono in ottimo stato ed anche in questo caso non è stato possibile verificare la loro funzionalità.

L'impianto di riscaldamento avviene con condizionatore inverter e quello sanitario con boiler elettrico, anche in questo caso occorre verificare la loro funzionalità.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla Via Isonzo.

In ogni modo il locale si presenta in buone condizioni.

Consistenza catastale: Categoria C/1 – Classe 13 - Superficie mq. 94 – Rendita Catastale € 3.179,83.

Confinanti: Via Isonzo, Vano scala, proprietà  
salvo se altri o aventi causa;

proprietà

### PREZZO A BASE D'ASTA

**Valore: € 95.600,00**

18. Schema riassuntivo

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – Sentenza n° 14/2024 del 16/01/2024

Nei Confronti di:

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa D'Alfonso Chiara**

Liquidatore: Dott.ssa Graziella Cianfrona

Stimatore: **Geometra Stella Raffaele** – Recapito 3398799023

**Lotto n° 1:**

Comune di Lanciano ( CH ) – Via Isonzo – Centro cittadino

**Diritti:**

**Identificativi catastali attuali:**

Foglio n° 25 – Particella n° 4141 – Subalterno 10 – Categoria C/1 – Classe 13 – Consistenza  
mq. 94 – Rendita Catastale € 3.179,83

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

### Descrizioni qualitative sintetiche del Lotto n° 1

Superficie convenzionale – Locale commerciale al Piano Terra con soppalco = mq. 95,61

Anno di Costruzione: 1979 – 1983

Stato di manutenzione: Buono

Qualità delle finiture: Ottimo

Impianto Elettrico: a norma ma da adeguare in alcuni punti

Impianto idrico: a norma ma da verificare la funzionalità

Impianto di riscaldamento: con Condizionatore e boiler per acqua calda sanitaria, il tutto da verificare la funzionalità

Stato dell'Immobile: libero da persone ma contenente attrezzature, arredi e prodotti vari

Legge 47/85 e successive modifiche:

- Concessione Edilizia n° 417 del 06/10/1979;
- Concessione Edilizia in Variante n° 50 del 12/02/1981;
- Concessione Edilizia in Variante n° 232 del 17/06/1981;
- Concessione Edilizia in Variante n° 735 del 16/12/1983;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n° 82 del 04/01/1984

Attestato di Prestazione Energetica: Lotto n° 1: Attestato di Prestazione Energetica ( APE ): immobile Classe C; Prestazione Energetica Globale: 12,26 KWh/mq. anno

Riepilogo Bando d'asta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO N° 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Proprietà:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobile sito nel Comune di Lanciano ( CH ) in Via Isonzo, costituito da:

Locale commerciale al Piano Terra di una palazzina denominata “ Condominio Teorema “ sito nel Comune di Lanciano in Via Isonzo.

L'unità immobiliare allo stato attuale è costituita da un unico vano con una parte di esso soppalcata. L'immobile è ben rifinito in ogni sua parte. Gli impianti elettrici sono a norma ma, considerato che non è stato possibile controllare la loro efficienza, e riscontrando la mancanza di interruttori differenziali e dei fili a vista, occorre eseguire un adeguamento ed una sistemazione degli stessi. Per gli impianti idrici sono in ottimo stato ed anche in questo caso non è stato possibile verificare la loro funzionalità.

L'impianto di riscaldamento avviene con condizionatore inverter e quello sanitario con boiler elettrico, anche in questo caso occorre verificare la loro funzionalità.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla Via Isonzo.

In ogni modo il locale si presenta in buone condizioni.

Il tutto a confine: Via Isonzo, Vano scala, proprietà  
salvo se altri o aventi causa;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: IMMOBILE DI CLASSE C;

Prestazione Energetica Globale: 12,26 KWh/mq. anno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE  
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )  
Tel. 0872/714446 – 3398799023  
Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Note

Si precisa che nell'immobile sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che consistono nella realizzazione di un soppalco, con struttura in ferro e pavimentazione in ceramica, in aggiunta a quello già esistente; nella realizzazione di tramezzature interne in cartongesso dove sono state adibite due ambienti, uno in prossimità dell'ingresso al locale ad uso ufficio ed una nella zona delle attività ad uso spogliatoio; inoltre non è stata riportata la gradinata che accede al piano soppalco. Nella parte di soppalco esistente e presente nei vari titoli abilitativi e nella scheda catastale, sono state realizzate, sempre senza nessun titolo abilitativo, tramezzatura, sempre in cartongesso ed adiacente il servizio igienico, per uso studio.

Pertanto occorre eseguire una sanatoria edilizia e catastale per regolarizzare i suddetti abusi.

**PREZZO A BASE D'ASTA ( LOTTO N° 1 ) – Valore € 95.600,00**

( euro novantacinquemilaseicento/00 )

**La vendita non è soggetta ad IVA**

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE  
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )  
Tel. 0872/714446 – 3398799023  
Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

19. Allegati Lotto n° 1

- A) Atto Notarile di Provenienza;
- B) Ispezione Ipotecaria e Nota di Trascrizione Sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024; Visure Catastali aggiornate; Planimetrie catastali;
- C) Concessioni Edilizie; Certificato di agibilità; Elaborati grafici rilevati in loco; Prospetto economico condominio;
- D) Attestato di Prestazione Energetica ( APE );
- E) Documentazione Fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli

Lanciano, lì 25 Febbraio 2025

Il Tecnico Stimatore

( Geom. Stella Raffaele )



S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE  
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )  
Tel. 0872/714446 – 3398799023  
Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

**LOTTO N° 2**

**20. Descrizione**

Proprietà:

**Proprietà 1000/1000**

Dati Catastali:

**Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150 ( ex Subalterno 6; ex Subalterno 143; ( All. G );**

Confinanti: Viale Rimembranze, proprietà  
proprietà  
proprietà

distacco Via Piave, proprietà  
, salvo se altri o aventi causa;

**Dal 16/01/1984 al 01/06/2005** l'immobile era censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 1297 – Subalterno 6

**Dal 01/06/2005 al 13/07/2006** l'immobile è stato censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 6

A seguito della modifica per allineamento mappe ( Pratica n° CH0070944 in atti dal 01/06/2005 ).

**Dal 13/07/2006 al 22/01/2014** l'immobile è stato censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 143

A seguito della variazione di destinazione da commerciale ad ufficio ( Pratica CH0083010 in atti dal 13/07/2006 ).

**Dal 22/01/2014 ad oggi** l'immobile è stato censito con i seguenti dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Lanciano – Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150

A seguito della variazione di destinazione da ufficio a negozio ( Pratica CH0007317 in atti dal 22/01/2014 ).

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

**Descrizione del Lotto:** il lotto è costituito da un locale commerciale con annesso soppalco facente parte di una palazzina denominata " Condominio Teorema ", sito al piano terra con accesso indipendente sia da Via Piave che da Viale Rimembranze, il tutto in buono stato di conservazione, costituito da un unico ambiente divisa da una gradinata e parte di esso con annesso soppalco.

**Consistenza:**

Locale commerciale: Categoria C/1 – Classe 13 – Consistenza mq. 263 – Rendita Catastale € 8.896,75.

**Note:** Trattasi di un locale ubicato in Zona Centrale e precisamente con accesso principale in Viale Rimembranze, del Comune di Lanciano.

La zona può considerarsi di buona commerciabilità, poiché nelle immediate vicinanze del centro cittadino, con la presenza di attività commerciali e servizi rilevanti.

## 21. Caratteristiche costruttive

**Strutture verticali:** struttura intelaiata in cemento armato con plinti, pilatri e travi orizzontali;

**Solai:** in latero-cemento spessore 20+4;

**Pareti esterne:** Tamponatura formata da blocco Isolater da cm. 35 intonacate nelle due facce;

**Pareti interne:** con forato 8x25x25 intonacate nelle due facce;

**Infissi esterni:** in alluminio senza taglio termico dello spessore di cm. 4.5, con doppio vetro, mentre le vetrine, anch'esse in alluminio, sono dotate di serranda in lamiera;

**Volte:** Piane

**Scale:** La gradinata per accedere al soppalco è con struttura portante in ferro e pedate in lamiera;

**Impianto elettrico:** parte sottotraccia e parte esterna con tubi in plastica a norma. Sono presenti tre quadri elettrici, tutti posizionati nella parte di locale più ampia e sono dotati di interruttori magnetotermici per ogni zona del locale ed a norma, poiché non è stato possibile verificare la loro funzionalità per mancanza di corrente elettrica, si rende necessaria la loro verifica per attestare la funzionalità.

**Impianto idrico:** è presente nei locali dei servizi igienici con sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio, si trova in buono stato di conservazione anche se non è stato possibile verificarlo per l'assenza del contatore. Inoltre il locale è dotato di un bagno per uomini ed un bagno a servizio delle donne ed è accessibile anche da persone con capacità motorie ridotte o impedite.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Impianto di riscaldamento:** sono presenti dei vari condizionatori a soffitto posti per tutto il locale della ditta Carrier, ma non è stato possibile verificare il funzionamento per mancanza di corrente elettrica.

**Pavimenti e Rivestimenti:** la pavimentazione del locale è in granito tipo Rosa Beta, i rivestimenti dei bagni è con piastrelle in ceramica.

**Tinteggiatura interna:** le pareti sono tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco.

Il disimpegno e il ripostiglio sono tinteggiate per un'altezza di mt. 2.00 con materiale al plastico, la restante parte con tinta lavabile di colore bianco.

**Condizioni generali dell'unità immobiliare:** l'immobile, edificato negli anni compresi tra il 1979 ed il 1983, si presenta in ottime condizioni statiche, non sono presenti lesioni di natura strutturale e di manutenzione, anche se occorre verificare la funzionalità degli impianti.

Considerata la mancanza di finestre nei bagni, sono stati posizionati degli aspiratori, rispettando le norme vigenti. Inoltre, sempre dal sopralluogo effettuato, ho potuto constatare la presenza di umidità in prossimità della rampa per disabili, nonché delle infiltrazioni derivanti dalla copertura a terrazza sopra la parte di locale più ampia, causando anche un modesto deterioramento della pavimentazione in granito proprio laddove si sono verificate le infiltrazioni.

## 22. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

**Lotto n° 2:** Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150 (ex.Subalterno 6;ex Subalterno 143)

## Comune di Lanciano

TITOLARE:

-

Immobile al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150

**Dal 12/02/1988 ad oggi.**

Ad essa pervenuta:

mediante atto pubblico di compravendita Notaio Colantonio Giuseppe in data 12/02/1988 – Repertorio n° 73.587 – Raccolta n° 18.843, registrato a Lanciano il 31/03/1988 al n° 594 – Serie 1V e trascritto a Chieti in data 24/02/1988 al n° 2909 R.G. e al n° 2379 R.P. ( All. F );

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

**Dal 22/11/1985 al 12/02/1988 si apparteneva:**

TITOLARI:

-  
-

Immobile al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 6 ( successivamente Subalterno 143 e Subalterno 150 )

ad essi pervenuti:

mediante atto pubblico di compravendita del Notaio Rocco Marino in data 22/11/1985 – Repertorio n° 19.659.

**dal 16/01/1984 ( data della costituzione catastale dell'immobile ) al 22/11/1985 si apparteneva:**

Immobile al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 6 ( successivamente Subalterno 143 e Subalterno 150 )

TITOLARE:

-

### 23. Disponibilità dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile ( Lotto n° 2 ), lo scrivente ha potuto accertare che questo risulta non occupato, ma con la presenza di attrezzature, arredo, prodotti di vario genere.

### 24. Vincoli ed Oneri a carico dell'Acquirente

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ( Lotto n° 2 ) l'onere a carico dell'Acquirente è la regolarizzazione degli interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, della successiva variazione catastale e di tutto quanto necessario per la sua regolarizzazione, nonché le necessarie manutenzioni, soprattutto nei vari impianti, affinché il medesimo immobile sia utilizzabile e l'eliminazione delle infiltrazioni presenti.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**25. Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria**

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ( Lotto n° 2 ) è presente la trascrizione della Sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024, al n° 19521 Registro Generale e al n° 15407 Registro Particolare in data 25/10/2024 -. **Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.** ( All. G )

**Costo di cancellazione delle trascrizioni**

Spese di conservatoria ed Onorari € 1.200,00 circa

**26. Regolarità amministrativa degli immobili**

L'intero fabbricato che accoglie l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ( Lotto n° 2 ), è stato realizzato negli anni compresi fra il 1979 ed il 1983, mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 417 del 06/10/1979; ( All. H )
- Concessione Edilizia in Variante n° 50 del 12/02/1981; ( All. H )
- Concessione Edilizia in Variante n° 232 del 17/06/1981; ( All. H )
- Concessione Edilizia in Variante n° 735 del 16/12/1983; ( All. H )
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n° 82 del 04/01/1984; ( All. H )
- Concessione Edilizia n° 81 del 05/04/1986; ( All. H )
- Concessione Edilizia n° 175 del 23/07/1986; ( All. H )
- Denuncia Inizio Attività ( D.I.A. ) – SUAP Protocollo n° 2612 del 05/06/2006; ( All. H )
- Permesso di Agibilità n° 48 del 17/07/2006;
- Provvedimento Conclusivo n° 9 del 17/01/2014 ( All. H )

**27. Sanatoria opere abusive**

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile ( Lotto n° 2 ), dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano e dall'Agenzia del Territorio di Chieti. Sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che consistono nella realizzazione di tramezzature nel soppalco con muratura in cartongesso. Inoltre sono state riscontrate degli errori della rappresentazione grafica, quali una diversa rappresentazione della gradinata, la mancanza di un pilastro, la mancanza nella rappresentazione della finestra in mattoni vetriati al soppalco ( All. H ).

**Pertanto occorre eseguire una sanatoria edilizia e catastale per regolarizzare i suddetti abusi.**

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

**28. Verifica vincoli uso civico, censo o livello**

Dagli accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, l'unità immobiliare ( Lotto n° 2 ) non risulta gravata da uso civico, censo o livello.

**29. Verifica spese di gestione e/o manutenzione sull'immobile**

L'unità immobiliare ( Lotto n° 2 ), facente parte del fabbricato denominato “ Condominio Teorema “, risulta essere amministrato dallo Studio Progettare 2000 di Lanciano, del con studio in Via Adamo Giangiulio n° 40, il quale ha fornito al sottoscritto il prospetto economico preventivo, relativo alla situazione reale della in riferimento all'unità immobiliare oggetto di relazione. Da questo, si evince che al 31/12/2023 vi è un debito pari ad € 10.437,55, così come riportato nel prospetto allegato; ( All. H ).

**30. Valutazione dell'Immobile ( Lotto n° 2 )**

La stima dell'immobile ( Lotto n° 2 ), è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato unitario delle superfici oggetto di stima, si è tenuto conto oltre che all'ubicazione dell'intero compendio oggetto di valutazione e dell'attuale fase di mercato immobiliare, anche delle caratteristiche costruttive, della vetustà dell'immobile stesso, ma soprattutto dello stato in cui versa il locale, poiché necessita di lavori di manutenzione e pratiche edilizie per la sua regolarizzazione.

Inoltre, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, attingendo notizie sia dal listino dei prezzi degli immobili redatto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e su fonti forniti dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Geometra Stella Raffaele, ritiene poter assegnare all'immobile innanzi descritto ( Lotto n° 2 ), il seguente più probabile Valore di Mercato.

**Lotto n° 2:**

Locale censito in catasto al Foglio n° 25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150

Superficie Convenzionale = **mq. 270,36**

Valore Unitario = **€/mq. 1.000,00**

Valore Complessivo = mq. 270,36 x €/mq. 1.000,00 = **€ 270.360,00** Arrotondato ad **€ 270.000,00**

Quota del lotto: 1/1

**Valore Lotto n° 1 = € 270.000,00**

Per il calcolo della superficie convenzionata il soppalco, considerata l'altezza di mt. 1.95, è stato conteggiato nella misura del 30% della superficie.

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

**31. Certificazione e regolarità degli Impianti**

Dal sopralluogo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, è stato reperito il Certificato di Abitabilità o Agibilità n° 82 del 04/01/1984 del fabbricato iniziale, successivamente, dopo le varie autorizzazioni, è stato rilasciato dal SUAP il Permesso di Agibilità n° 48 del 17/07/2006.

**32. Determinazione canone di locazione**

- Valore Catastale del locale ( Lotto n° 2 ), calcolato sulla base della valutazione automatica = € 8.896,75 x 42,84 = € 381.136,77
- **Canone annuo:** 10% del Valore Catastale € 381.136,77 = € **31.761,40**
- **Canone mensile:** € 31.761,40 / 12 = € 2.646,78 => ridotto del 25% in considerazione della staticità del mercato locativo attuale = € **1.985,09**
- **Totale canone annuo Lotto n° 2: € 23.821,08 ( già detratto del 25% ) e arrotondato ad € 23.820,00**
- **Totale canone mensile Lotto n° 2: € 1.985,09 e arrotondato ad € 1.985,00**

**33. Attestato di Prestazione Energetica ( APE )**

Dopo aver verificato con esito negativo, l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto ( Lotto n° 2 ), lo scrivente ha incaricato l'Ing. Cericola Giuseppe, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n° 2059, a redigere e trasmettere al portale ENEA – Regione Abruzzo la certificazione con codice identificativo 6904625000552216 (All. I)

- Classe Energetica; IMMOBILE DI CLASSE C
- Prestazione Energetica Globale: 30,34 KWh/mq. anno

**34. Intestazione immobile ( Lotto n° 2 ) oggetto di liquidazione controllata**

Lo scrivente, esaminato la Sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024 e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, ha identificato i seguenti proprietari:

**Lotto n° 2 ( Foglio n°25 – Particella n° 4114 – Subalterno 150 )**

-

Locale commerciale al Piano Terra di una palazzina denominata “ Condominio Teorema “ sito nel Comune di Lanciano in Viale Rimembranze.

L'unità immobiliare allo stato attuale è costituita da un unico ambiente diviso da una gradinata e parte di esso con annesso soppalco da cui si accede da una gradinata interna. L'immobile è ben rifinito in ogni sua parte. Gli impianti elettrici sono a norma ma, considerato che non è stato possibile controllare la loro efficienza, occorre verificare la loro funzionalità. Per gli impianti idrici sono in ottimo stato ed anche in questo caso non è stato possibile verificare la loro funzionalità.

L'impianto di riscaldamento avviene con vari condizionatori a soffitta e quello sanitario con boiler elettrico, anche in questo caso occorre verificare la loro funzionalità.

L'accesso al locale avviene direttamente sia da Viale Rimembranze, sia da una traversa di Via Piave.

In ogni modo il locale si presenta in buone condizioni.

Consistenza catastale: Categoria C/1 – Classe 13 - Superficie mq. 263 – Rendita Catastale € 8.896,75.

Confinanti: Viale Rimembranze, proprietà  
proprietà  
proprietà

distacco Via Piave, proprietà  
salvo se altri o aventi causa;

### **PREZZO A BASE D'ASTA**

**Valore: € 270.000,00**

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

35. Schema riassuntivo

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – Sentenza n° 14/2024 del 16/01/2024

Nei Confronti di:

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa D'Alfonso Chiara**

Stimatore: **Geometra Stella Raffaele – Recapito 3398799023**

**Lotto n° 2:**

Comune di Lanciano ( CH ) – Viale Rimembranze – Centro cittadino

**Diritti:**

**Proprietà 1000/1000**

**Immobile Lotto n° 2 – Locale Commerciale**

**Identificativi catastali attuali:**

**Foglio n° 25 – Particella n° 4141 – Subalterno 150 – Categoria C/1 – Classe 13 – Consistenza mq. 263 – Rendita Catastale € 8.896,75**

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Descrizioni qualitative sintetiche del Lotto n° 2**

Superficie convenzionale – Locale commerciale al Piano Terra con soppalco = mq. 270,36

Anno di Costruzione: **1979 – 1983**

Stato di manutenzione: Buono

Qualità delle finiture: Ottimo

Impianto Elettrico: a norma ma da verificare la funzionalità

Impianto idrico: a norma ma da verificare la funzionalità

Impianto di riscaldamento: con vari Condizionatori a soffitta e boiler per acqua calda sanitaria, il tutto da verificare la funzionalità

Stato dell'Immobile: libero da persone ma contenente attrezzature, arredi e prodotti vari

Legge 47/85 e successive modifiche:

- Concessione Edilizia n° 417 del 06/10/1979;
- Concessione Edilizia in Variante n° 50 del 12/02/1981;
- Concessione Edilizia in Variante n° 232 del 17/06/1981;
- Concessione Edilizia in Variante n° 735 del 16/12/1983;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n° 82 del 04/01/1984
- Concessione Edilizia n° 81 del 05/04/1986;
- Concessione Edilizia n° 175 del 23/07/1986;
- Denuncia Inizio Attività ( D.I.A. ) – SUAP Protocollo n° 2612 del 05/06/2006;
- Permesso di Agibilità n° 48 del 17/07/2006;
- Provvedimento Conclusivo n° 9 del 17/01/2014

Attestato di Prestazione Energetica: Lotto n° 2: Attestato di Prestazione Energetica ( APE ): immobile Classe C - Prestazione Energetica Globale: 30,34 KWh/mq. anno

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE

Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )

Tel. 0872/714446 – 3398799023

Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

Riepilogo Bando d'asta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO N° 2**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Proprietà:**

-

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobile sito nel Comune di Lanciano ( CH ) in Viale Rimembranze, costituito da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Locale commerciale al Piano Terra di una palazzina denominata “ Condominio Teorema “ sito nel Comune di Lanciano in Viale Rimembranze.

L'unità immobiliare allo stato attuale è costituita da un unico ambiente diviso da una gradinata e parte di esso con annesso soppalco da cui si accede da una gradinata interna. L'immobile è ben rifinito in ogni sua parte. Gli impianti elettrici sono a norma ma, considerato che non è stato possibile controllare la loro efficienza, occorre verificare la loro funzionalità. Per gli impianti idrici sono in ottimo stato ed anche in questo caso non è stato possibile verificare la loro funzionalità.

L'impianto di riscaldamento avviene con vari condizionatori a soffitta e quello sanitario con boiler elettrico, anche in questo caso occorre verificare la loro funzionalità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'accesso al locale avviene direttamente sia da Viale Rimembranze, sia da una traversa di Via Piave.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In ogni modo il locale si presenta in buone condizioni.

Il tutto a confine: Viale Rimembranze, proprietà (

proprietà

distacco Via Piave, proprietà

proprietà

, salvo se altri o aventi causa;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: IMMOBILE DI CLASSE C

Prestazione Energetica Globale: 30,34 KWh/mq. anno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE  
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )  
Tel. 0872/714446 – 3398799023  
Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pag. 27

Note

Si precisa che nell'immobile sono state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico che consistono nella realizzazione di tramezzature nel soppalco con muratura in cartongesso. Inoltre sono state riscontrate degli errori della rappresentazione grafica, quali una diversa rappresentazione della gradinata, la mancanza di un pilastro, la mancanza nella rappresentazione della finestra in mattoni vetrati al soppalco ( All. C).

Pertanto occorre eseguire una sanatoria edilizia e catastale per regolarizzare i suddetti abusi.

**PREZZO A BASE D'ASTA ( LOTTO N° 2 ) – Valore € 270.000,00**

(euro duecentosettantamila/00)

**La vendita è soggetta ad IVA**

36. Allegati Lotto n° 2

- F) Atto Notarile di Provenienza;
- G) Ispezione Ipotecaria e Nota di Trascrizione Sentenza n° 4/2024 del 16/01/2024; Visure Catastali aggiornate; Planimetrie catastali;
- H) Concessioni Edilizie; Certificato di agibilità; Elaborati grafici rilevati in loco; Prospetto economico condominio;
- I) Attestato di Prestazione Energetica ( APE );
- J) Documentazione Fotografica;

Tanto in adempimento all'incarico affidatogli

Lanciano, lì 25 Febbraio 2025

Il Tecnico Stimatore  
( Geom. Stella Raffaele )

*Stella Raffaele*



S.T.E. GEOM. STELLA RAFFAELE  
Via Santa Croce n° 2 – 66034 Lanciano ( CH )  
Tel. 0872/714446 – 3398799023  
Mail: [stella.raffaele@gmail.com](mailto:stella.raffaele@gmail.com) Pec: [raffaele.stella1@geopec.it](mailto:raffaele.stella1@geopec.it)