

Silvano D'Alonzo
architetto

Via Tomassuoli n. 15/5 – 66040 Perano (CH)

Tel. e fax 0872.898082 – Cell. 335.6307895

e-mail: dalonzosilvano@gmail.com - silvano.dalonzo@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LANCIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione Fallimentare

| |
|---|
| XXXXXXXXXXXXX |
| GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA XXXXXXXXXXXXXXX |
| CURATORE: DOTT. XXXXXXXXXXXXXXX |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Sommario

| | |
|---|----|
| 1. Premessa | 4 |
| Quesito n. 1: | 11 |
| 2.1 Descrizione | 11 |
| 3.1 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 5)..... | 15 |
| 4.1 Dati identificativi catastali | 15 |
| Quesito n. 2: | 16 |
| 5.1 Titoli di proprietà | 16 |
| 6.1 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio | 19 |
| Quesito n. 3: | 19 |
| 7.1 Disponibilità degli immobili | 19 |
| Quesito n. 4: | 20 |
| 8.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. | 20 |
| Quesito n. 5: | 20 |
| 9.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente. | 20 |
| Quesito n. 6: | 22 |
| 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili | 22 |
| 11.1 Agibilità degli immobili | 23 |
| Quesito n. 7: | 24 |
| 12.1 Verificarsi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima | 24 |
| Quesito n. 8: | 24 |
| 13.1 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria | 24 |
| Quesito n. 9: | 24 |
| 14.1 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico. | 24 |
| Quesito n. 10: | 24 |
| 15.1 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008..... | 24 |
| Quesito n. 11: | 24 |
| 16.1 Valutazione degli immobili | 24 |
| Quesito n. 12: | 26 |
| 17.1 Vendita del compendio immobiliare..... | 26 |
| Quesito n. 13: | 26 |
| 18.1 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni | 26 |
| 19.1 Schema riassuntivo perizia | 28 |
| 20. Riepilogo per bando d'asta | 30 |
| 21. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione: | 33 |
| 22. Allegati: | 34 |

1. Premessa

Con istanza del 12/07/2023 il Giudice Delegato, Preg. ma Dott. ssa xxxxxxxx presso il Tribunale di Lanciano, autorizzava la nomina dello scrivente quale di perito stimatore degli immobili di proprietà della società fallita xxxxxxxx con sede in Lanciano (CH) C.F.: xxxxxxxx) e del sig. xxxxxxxx in proprio, (C.F. xxxxxxxx), siti nelle province di Chieti, L'Aquila, Mantova, Lucca e Vercelli. La presente relazione si riferisce ai soli beni della provincia di Chieti e, precisamente, quelli ubicati nel Comune di Lanciano, avendo, lo scrivente, già provveduto a relazionare sui beni della provincia dell'Aquila, evidenziando alcune criticità accertate sugli immobili, ritenendoli di scarso valore economico, di difficile collocazione sul mercato e suggerendo di rinunciare alla loro acquisizione all'attivo fallimentare.

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche effettuate, risulta della società fallita e del sig. xxxxxxxx, la proprietà degli immobili di seguito indicati:

Immobili in piena proprietà per 1/1:

- 1) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 816, sub 1, Cat. D/1, rendita € 78,50;
- 2) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 816, sub 2, Cat. D/1, rendita € 82,63;
- 3) lastrico solare in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 504, Cat. F/5, consistenza 1310 m²;
- 4) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 510, Cat. D/8, rendita € 11.100,00;
- 5) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 512, Cat. D/8, rendita € 10.600,00;
- 6) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 513, Cat. D/8, rendita € 3.930,00;
- 7) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 514, Cat. D/8, rendita € 4.660,00;

- 8) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 515, Cat. D/8, rendita € 5.450,00;
- 9) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 516, Cat. D/8, rendita € 2.510,00;
- 10) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 517, Cat. D/8, rendita € 2.210,00;
- 11) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 518, Cat. D/8, rendita € 4.190,00;
- 12) porzione di fabbricato in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 519, Cat. D/8, rendita € 2.180,00;
- 13) porzione di area urbana in Lanciano al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 814, sub 520, Cat. F/1, consistenza 2026 m²;
- 14) Ente Urbano in Lanciano al Catasto Terreni, foglio 32, particella 814, Superficie 8.414 m².

Il Curatore ha posto al sottoscritto, per la stima degli immobili, i seguenti quesiti:

- 1) eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva i beni indicandone i confini ed i relativi dati catastali;**
- 2) ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, identificando, quindi, tutti i proprietari per detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte fallita;**
- 3) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;**
- 4) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico;**
- 5) accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura**

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

7) verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima;

8) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36

del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni

altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.

47 ovvero dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

9) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore fallito sia

di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) accerti, ai fini dell'art. 13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico

n. 37 del 2008, se gli impianti posti a servizio dei fabbricati sono conformi alla

normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o

del loro ultimo adeguamento obbligatorio, acquisendo, se esiste, la relativa

dichiarazione di conformità da parte del professionista abilitato;

11) determini il valore, considerata l'incidenza negativa delle eventuali opere

abusive, tenendo conto delle indicazioni previste dall'art. 568 2° comma

C.P.C. al fine della determinazione del prezzo di vendita;

12) dica se il compendio debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali);

13) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, quantificandone i costi.



RISPOSTE AI QUESITI

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, quindi, alla stima dei beni e alla definizione dei lotti, occorre fare alcune precisazioni.

1. Le unità immobiliari oggetto di stima, fanno parte di un unico complesso immobiliare siti all'interno della zona industriale del Comune di Lanciano e dell'ARAP (ex Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro), in passato adibito a centro commerciale all'ingrosso, con punto vendita e magazzini;
2. In sede di sopralluogo si è accertato che il complesso immobiliare è stato oggetto di un intervento edilizio i cui lavori non sono stati completamente conclusi. Dalle informazioni raccolte presso il Comune di Lanciano, Sportello Unico dell'Edilizia, per tale intervento, risulta non pagata l'ultima rata degli oneri concessori pari a € 1.706,00, cui vanno aggiunti gli interessi e le sanzioni, che possono essere stimati in totale pari a € 3.000,00 circa, somma che potrebbe rimanere a carico dell'eventuale aggiudicatario, pertanto, tale somma sarà detratta dal valore di stima;
3. Il complesso edilizio risulta occupato, in alcune zone dell'immobile e del piazzale esterno, sono stoccati dei rifiuti pericolosi sottoposti a sequestro da parte dei carabinieri forestali e rifiuti da costruzione e demolizione, che dovranno essere conferiti e smaltiti in discariche autorizzate. Il costo presunto per lo smaltimento di detti rifiuti potrebbe ammontare a € 100.000,00 circa, il cui onore potrebbe rimanere a carico dell'eventuale aggiudicatario, pertanto, detto costo sarà detratto dal valore di stima degli immobili;
4. Dalle ricerche effettuate, si è accertato che, sull'area esterna, lato sud a confine con le particelle 52, 217 e 4373, è stata costituita una servitù di passaggio a favore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro, Ente di Diritto Pubblico (ora ARAP) nella forma di scrittura privata da conservarsi negli atti del notaio xxxxxxxx

di Atessa, in data 11/06/2010, Rep. n. 2427 (**Allegato A – copia scrittura privata**), a fronte della cessione da parte del Consorzio di una porzione di terreno che è stato poi accorpato all'intero lotto oggi identificato con la particella 814 del foglio 32. La porzione di terreno ceduto ha una estensione di metri quadrati 1.860 ed era all'epoca identificata con le particelle 1188, 1192, 1194, 1183 e 1196, ora tutte soppresse e comprese nella particella 814 del foglio di mappa 32, mentre la servitù di passaggio veicolare e di servizi tecnologici era a carico di una porzione di circa metri quadrati 830 della particella 151, anch'essa ora soppressa e accorpata alla particella 814;

5. In sede di sopralluogo si è accertato che è compresa all'interno dell'area recintata di pertinenza del complesso edilizio, una porzione di terreno identificata con le particelle 1198 e 1202, intestate in Catasto Terreni del Comune di Lanciano ad altre ditte (**Allegato B – visure catastali storiche**). Dalle informazioni raccolte presso gli uffici dell'ARAP (ex Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro) sede di Casoli, risulta che dette particelle di terreno non sono mai state alienate al precedente proprietario ex xxxxxxxx, poiché mancava la titolarità per il trasferimento, ma lo stato dei luoghi è stato da sempre quello accertato, fin dal primo insediamento (ex xxxxxxxx);
6. Dalle informazioni raccolte presso gli uffici dell'ARAP (ex Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro), sede di Casoli, si è accertato che la superficie del lotto insediato su cui insiste il complesso edilizio oggetto della presente è pari a 7.180,00 mq. L'eventuale aggiudicatario, per l'assegnazione, dovrà corrispondere all'ARAP una somma pari a 1.000,00 circa oltre IVA quale contributo spese di istruttoria e una somma pari a € 3.590,00 circa oltre IVA, per contributo spese generali e di urbanizzazione, quindi, un totale pari a € 4.590,00 circa oltre IVA di legge. Detta somma sarà sottratta dal valore di stima degli immobili.

Per il complesso edilizio, si ritiene opportuno formare un unico lotto.



LOTTO UNICO

Quesito n. 1:

2.1 Descrizione

Proprietà: piena proprietà;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 32, particella 814, Sub 504**, Categoria F/5, Consistenza 1.310 m², (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 2** – Elaborato planimetrico - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 510**, Categoria D/8, Rendita € 11.100,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 4** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 512**, Categoria D/8, Rendita € 10.600,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 5** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 513**, Categoria D/8, Rendita € 3.930,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 6** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 514**, Categoria D/8, Rendita € 4.660,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 7** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 515**, Categoria D/8, Rendita € 5.450,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 8** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 516**, Categoria D/8, Rendita € 2.510,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 9** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 517**, Categoria D/8, Rendita € 2.210,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 10** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 518**, Categoria D/8, Rendita € 4.190,00; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 11** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 519**, Categoria D/8, Rendita € 2.180,00; (**Allegato 1** –

Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 12** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 814, Sub 520**, Categoria F/1, Consistenza 2.026 m²; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 2** – Elaborato planimetrico - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 816, Sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 78,50; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 13** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 32, particella 816, Sub 2**, Categoria D/1, Rendita € 82,63; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 32 – **Allegato 14** - Planimetria Catastale - **Allegato 3** – Visura catastale).

Confinanti: con distacco verso strada pubblica, con distacco verso le particelle 217 e 4373 del foglio 32, con distacco verso le particelle 52, 1201, 1202, 1198, 4639, 4802 e 764 del foglio 32, salvo altri;

Descrizione Lotto: Complesso edilizio articolato in due corpi di fabbrica collegati tra loro a piano primo sotto strada da un piazzale a quota e al piano terra da camminamenti sospesi. Un primo corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli, un primo livello al piano primo sotto strada si compone di un unico locale con all'interno due piccole stanze, con sovrastante zona soppalcata ma priva della scala di accesso, un blocco servizi con due wc e anti wc e un vano scala con accesso dal piazzale esterno di collegamento con il solo piano sovrastante, un secondo livello al piano strada si compone di un ampio locale circondato per tre lati da ballatoi e balconi, al cui interno, nella parte laterale è presente il vano scala di collegamento con il piano inferiore e la soffitta. Un secondo corpo di fabbrica si sviluppa su cinque livelli, un primo livello al piano secondo sotto strada, si compone di un magazzino con annesso blocco servizi con wc, anti wc e due piccole stanze, adiacente, con accesso autonomo e separato, è presente un blocco composto da tre piccole stanze; un secondo livello al piano primo sotto strada, si compone di due magazzini con annessi uffici e wc, quattro porticati adibiti a magazzino stoccaggio merci, un

locale accessorio con wc interno, due locali sovrapposti adibiti a cabina elettrica. I due magazzini sono posti ad una quota più alta (m 1,35 circa) rispetto ai porticati, raggiungibili con delle scale metalliche movibili, uno di detti magazzini è raggiungibile anche con una rampa esterna; un terzo livello al piano terra (quota strada), si compone di tre locali, un disimpegno, un blocco servizi, un vano chiuso (ex vano ascensore) e una gradinata. I locali sono collegati alla strada attraverso dei ballatoi; un quarto livello al piano primo (livello sopra strada), si compone di due locali, un disimpegno, un blocco servizi, un vano chiuso (ex vano ascensore) e una gradinata; un quinto livello al piano secondo (livello sopra strada), si compone di un ampio terrazzo, un vano chiuso (ex vano ascensore) e una gradinata. I due blocchi del complesso edilizio sono raggiungibili da rampe esterne e ballatoi, l'area esterna presenta muri di contenimento, zone pavimentate con asfalto ed è recintata. Verso la strada sono presenti due cancelli scorrevoli. **(Allegati 15.1, 15.2, 15.3, 15.4 e 15.5 – rilievo stato di fatto).**

Consistenza: Superficie catastale: 3.336 m²; Superficie lorda **mq 545,00** circa (magazzino 1 – secondo livello sotto strada); **mq 1.360,00** circa (magazzini 2, 3 e 4 – primo livello sotto strada) + **mq 46,00** circa (locale accessorio – primo livello sotto strada) + **mq 1.586,00** circa (porticati 1, 2, 3 e 4 – primo livello sotto strada) + **mq 28,00** circa (cabine elettriche – primo livello sotto strada); **mq 1.780,00** circa (locali 1, 2, 3 e 4 – piano terra livello strada) + **mq 43,00** circa (gradinata e vano ascensore – piano terra livello strada) + **mq 334,00** circa (ballatoi – piano terra livello strada) + **mq 180,00** circa (balconi – piano terra livello strada); **mq 1.365,00** circa (locali 1 e 2 – piano primo sopra livello strada); **mq 1.250,00** circa (lastrico solare – piano secondo sopra livello strada); **mq 8.414,00** superficie catastale (lotto di terreno fg. 32, p.lla 814).

Pertinenze: -----.

| Destinazione | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|---|------------------|--------|--------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| Magazzino 1 (secondo livello sotto strada) | 545,00 | 1,00 | 545,00 |
| Magazzino 2, 3 e 4 (primo livello sotto strada) | 1.360,00 | 1,00 | 1.360,00 |
| Locale accessorio (primo livello sotto strada) | 46,00 | 1,00 | 46,00 |
| Porticati 1, 2, 3 e 4 (primo livello sotto strada) | 1.586,00 | 0,35 | 555,10 |
| Cabine elettriche (primo livello sotto strada) | 28,00 | 1,00 | 28,00 |
| Totale (primo e secondo livello sotto strada) | | | 2.534,10 |
| Locali 1, 2, 3 e 4 (piano terra livello strada) | 1.780,00 | 1,00 | 1.780,00 |
| Gradinata e vano chiuso (piano terra livello strada) | 43,00 | 0,15 | 6,45 |
| Ballatoi (piano terra livello strada) | 334,00 | 0,15 | 50,10 |
| Balconi (piano terra livello strada) | 180,00 | 0,30 | 54,00 |
| Totale (piano terra livello strada) | | | 1.890,55 |
| Locali 1 e 2 (piano primo sopra livello strada) | 1.365,00 | 1,00 | 1.365,00 |
| Lastrico solare (piano secondo sopra livello strada) | 1.250,00 | 0,15 | 187,50 |
| Totale (primo e secondo sopra livello strada) | | | 1.552,50 |
| Terreno su cui è ubicato il complesso edilizio | 8.414,00 | 1,00 | 8.414,00 |
| Totale superficie catastale terreno | | | 8.414,00 |

Altezza utile interna

Magazzino 1 (secondo livello sotto strada): m 4,40 circa sotto trave, m 4,95 circa sotto solaio;

Magazzino 2 (primo livello sotto strada): m 4,85 circa;

Magazzino 3 e 4 (primo livello sotto strada): m 4,55 circa;

Locale accessorio (primo livello sotto strada): minima m 2,70, massima m 3,30 circa;

Locale 1, 2, 3 e 4 (piano terra livello strada): m 4,00 circa;

Locale 1 e 2 (piano primo livello strada): m 4,00 circa;

Superficie Convenzionale: **mq 5.977,15 (fabbricato); mq 8.414,00 (terreno).**

3.1 Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 57).

Strutture: cemento armato;

Solai: latero-cemento e predal;

Copertura: tetto a padiglione (corpo a due livelli); piana (corpo a cinque livelli);

Manto di copertura: tegole, guaina bituminosa;

Pareti esterne: blocchi intonacati;

Pavimentazione interna: massetto di calcestruzzo, monocottura;

Pareti interne: pittate al civile;

Infissi esterni: ferro, alluminio e legno;

Infissi interni: legno e metallo;

Volte: piane;

Impianto elettrico: fuori traccia;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto termico: -----;

Altri impianti: rilevazione incendi;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: -----;

Condizioni generali del fabbricato: In sede di sopralluogo è stato accertato che il complesso edilizio di recente è stato oggetto di un intervento edilizio, i cui lavori non sono stati del tutto completati.

4.1 Dati identificativi catastali

Il complesso edilizio è individuato al Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), Foglio di mappa 32, p.lla 814, Sub 504, Sub 510, Sub 512, Sub 513, Sub 514, Sub 515, Sub 516, Sub 517, Sub 518, Sub 519 e Sub 520, in testa a xxxxxxxx, con sede in Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxxxx, proprietà 1/1; Foglio di mappa 32, p.lla 816,

Sub 1 e Sub 2, in testa a xxxxxxxx, con sede in Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxxxx, proprietà 1/1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al fallimento.

Quesito n. 2:

5.1 Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, secondo quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: xxxxxxxx, con sede in Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 02/09/2020.

| | | |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio xxxxxxxx | Data: 02/09/2020 | Repertorio n° 22848 |
| Registrato UU.RR. di Atri | Data: 21/09/2020 | AI N° 1203 – Serie 1T |
| Tras. Cons. RR. II. di | Data: | N. R.P. – N. R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: Mutamento di denominazione – volture societarie proprietaria dei beni del lotto unico.

2) TITOLARE: xxxxxxxx, con sede in Giulianova (TE), codice fiscale xxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 16/06/2019 e fino al 02/09/2020.

| | | |
|------------------------------------|------------------|----------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio xxxxxxxx | Data: 16/09/2019 | Repertorio n° 21718 |
| Registrato UU.RR. di Atri | Data: 18/072019 | AI N° 791 – Serie 1T |
| Tras. Cons. RR. II. di | Data: | N. R.P. – N. R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: Mutamento di denominazione – volture societarie proprietaria dei beni del lotto unico.

3) TITOLARE: xxxxxxxxx, con sede in L'Aquila (AQ), codice fiscale xxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 16/11/2016 e fino al 16/06/2019.

| | | |
|--|------------------|-------------------------------|
| Pubb. Uff.: Tribunale di Velletri | Data: 16/11/2016 | Repertorio n° 1134 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di Chieti | Data: 23/12/2016 | N. 16623 R.P. – N. 22144 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: Terreni identificati al Catasto Terreni fg. 32, p.lle 1183, 1188, 1192, 1194 e 1196, particelle soppresse e comprese dell'area su cui insiste il complesso edilizio costituente il lotto unico.

4) TITOLARE: xxxxxxxxx, con sede in L'Aquila (AQ), codice fiscale xxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 16/11/2016 e fino al 16/06/2019.

| | | |
|--|------------------|-------------------------------|
| Pubb. Uff.: Tribunale di Velletri | Data: 16/11/2016 | Repertorio n° 1134 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di Chieti | Data: 23/12/2016 | N. 16624 R.P. – N. 22145 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: complesso edilizio costituente il lotto unico con precedenti identificativi catastali.

5) TITOLARE: xxxxxxxxx, con sede in Pomezia (RM), codice fiscale xxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 16/06/2010 e fino al 16/11/2016.

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio xxxxxxxxx | Data: 16/06/2016 | Repertorio n° 2427 |
| Registrato UU.RR. di Lanciano | Data: 29/06/2010 | Al N° 2337 – Serie 1T |
| Tras. Cons. RR. Il. di Chieti | Data: 02/07/2010 | N. 8433 R.P. – N. 12631 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: Terreni identificati al Catasto Terreni fg. 32, p.lle 1183, 1188, 1192, 1194 e 1196, particelle soppresse e comprese dell'area su cui insiste il complesso edilizio costituente il lotto unico.

6) TITOLARE: xxxxxxxxx, con sede in Pomezia (RM), codice fiscale xxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 01/09/2006 e fino al 16/11/2016.

| | | |
|--|------------------|-------------------|
| Pubb. Uff.: Tribunale di Milano | Data: 01/09/2006 | Repertorio n° 431 |
|--|------------------|-------------------|

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------------------|
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di Chieti | Data: 20/10/2006 | N. 2782 R.P. – N. 27459 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: parte degli immobili costituenti il lotto unico con precedenti identificativi catastali a seguito di annullamento dell'atto di vendita alla Topaz Immobiliare S.r.l.

7) TITOLARE: xxxxxxxxx, con sede in Milano (MI), codice fiscale xxxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 27/07/2000 e fino al 01/09/2006.

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio xxxxxxxxx | Data: 27/07/2000 | Repertorio n° 39023 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di Chieti | Data: 10/08/2000 | N. 9446 R.P. – N. 12459 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: parte degli immobili costituenti il lotto unico con precedenti identificativi catastali.

8) TITOLARE: xxxxxxxxx, (successivamente trasformata in " xxxxxxxxx con atto a rogito del notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone in data 21 giugno 2000, rep.n. 47063, racc.n.7982, registrato a Frosinone il 23 giugno 2000 ed ulteriormente modificata in " xxxxxxxxx " con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Piacitelli di Frosinone in data 5 giugno 2001 rep.n.49.793), con sede in Pomezia (RM), codice fiscale xxxxxxxxx, piena proprietà per 1/1 dal 03/12/1999 e fino al 27/07/2000.

| | | |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio xxxxxxxxx | Data: 03/12/1999 | Repertorio n° 36.699 |
| Registrato UU.RR. di | Data: | Al N° – Serie |
| Tras. Cons. RR. Il. di Chieti | Data: 04/12/1999 | N. 13933 R.P. – N. 19341 R.G. |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: parte degli immobili costituenti il lotto unico con precedenti identificativi catastali.

9) TITOLARE: xxxxxxxxx, con sede in Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxxxxx, piena proprietà dal periodo precedente e fino al 04/12/1999.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: parte degli immobili costituenti il lotto unico con precedenti identificativi catastali.

6.1 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il Lotto unico. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi alla sentenza di fallimento (**Allegato C**).

Quesito n. 3:

7.1 Disponibilità degli immobili

Il complesso edilizio è occupato con regolare contratto di affitto sottoscritto in data 27/07/2023 tra il Dott. xxxxxxxx Curatore della liquidazione giudiziale di xxxxxxxx" e la "xxxxxxx", P. IVA xxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx (CH) alla Via xxxxxxxx n. 12, in persona dell'Amministratore Unico Sig. xxxxxxxx. La durata della locazione è fissata in anni 1 (uno) a partire dal 27/07/2023 al 27/07/2024, con rinnovazione tacita di un ulteriore anno. Il contratto terminerà in ogni caso entro sessanta giorni dalla data in cui gli immobili oggetto di locazione saranno aggiudicati a seguito di vendita nell'ambito della procedura medesima. Le parti sono infatti edotte che la locazione deve essere necessariamente compatibile con la liquidazione giudiziale e che per gli immobili oggetto del contratto verranno effettuati sopralluoghi anche per la stima e la visita dei medesimi e tentativi di vendita nell'ambito della richiamata procedura. Il canone mensile di locazione è convenuto in euro 1.500,00 (millecinquecento) più IVA al 22% a seguito della opzione qui esercitata dal locatore, che il conduttore si obbliga a corrispondere mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà specificato dalla curatela mediante pec anticipatamente entro il giorno 10 di ciascun mese (**Allegato D**).

Quesito n. 4:

8.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che il complesso edilizio non è gravato da nessun vincolo anche di natura condominiale.

Per ciò che riguarda i vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria, si evidenzia che l'intera superficie del lotto su cui è stato edificato il complesso edilizio ricade Zona D1 - Agglomerato di Lanciano centro - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e disciplinato dal PRG dell'ARAP (ex Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro). In tale zona sono previsti insediamenti produttivi di tipo artigianale – commerciale all'ingrosso e/o per servizi alle imprese ed ai lavoratori. Sono ammesse attività di servizi all'impresa di logistica, magazzino-deposito, distribuzione merci, assistenza-gestione d'impresе, ricerca sperimentazione, formazione professionale, ristorazione, nonché ulteriori servizi alle imprese e/o lavoratori (stazione di servizio e distributore di carburante, riparazione e lavaggio autoveicoli, servizi direzionali, servizi di credito e finanziari, servizi ricreativi e sportivi), attività di commerci all'ingrosso ed attività di artigianato produttivo.

Quesito n. 5:

9.1 Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONI:

1) - IPOTECA Volontaria: iscritta in data 16/06/2017 al N. 10216 R.G. e N. 1197 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Atto Pubbl. Ufficiale: Notaio xxxxxxxx, in data 15/06/2017, numero di repertorio 19738;

A favore di: xxxxxxxx, con sede in Torino (TO), Codice Fiscale xxxxxxxx;

L'iscrizione risulta a carico di: xxxxxxxx, con sede in L'Aquila (AQ), codice fiscale xxxxxxxx;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico con precedenti identificativi catastali.

2) - IPOTECA Volontaria: iscritta in data 24/09/2019 al N. 16892 R.G. e N. 1953 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito;

Atto Pubbl. Ufficiale: Notaio xxxxxxxx, in data 23/09/2019, numero di repertorio 62233;

A favore di: xxxxxxxx, con sede in Pineto (TE), Codice Fiscale xxxxxxxx;

L'iscrizione risulta a carico di: xxxxxxxx, con sede in Giulianova (TE), codice fiscale xxxxxxxx;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico con precedenti identificativi catastali.

3) - IPOTECA Giudiziale: iscritta in data 08/06/2020 al N. 7147 R.G. e N. 855 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Teramo, in data 01/05/2020, numero di repertorio 519/2020;

A favore di: xxxxxxxx, con sede in Atri (TE), Codice Fiscale xxxxxxxx;

L'iscrizione risulta a carico di: xxxxxxxx., con sede in L'Aquila (AQ), codice fiscale xxxxxxxx;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico.

4) - IPOTECA Giudiziale: iscritta in data 04/02/2022 al N. 1970 R.G. e N. 191 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Teramo, in data 06/03/2021, numero di repertorio 261;

A favore di: xxxxxxxx, nato a Atri (TE) il xxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxx;

L'iscrizione risulta a carico di: xxxxxxxx, con sede in L'Aquila (AQ), codice fiscale xxxxxxxx;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico.

TRASCRIZIONI:

1) SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: iscritta in data 12/01/2024 al N. 862 R.G. e N. 664 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

- Derivante da: Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale;
- Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Lanciano, in data 28/06/2023, Rep. N. 183/2023;
- A favore di: xxxxxxxx;
- A carico di: xxxxxxxx, con sede in Lanciano (CH), codice fiscale xxxxxxxx;
- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico.

Quesito n. 6:

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lanciano e lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) di Santa Maria Imbaro, risulta che la costruzione del complesso edilizio è stata assentita con i seguenti permessi:

1. Concessione Edilizia n. 442 del 28/06/1977 rilasciata per la costruzione di un complesso produttivo;
2. Concessione Edilizia n. 57 del 16/02/1979, variante alla Concessione Edilizia n. 442 del 28/06/1977 concernente la costruzione di un complesso produttivo;

3. Concessione Edilizia n. 29 del 15/02/1985 rilasciata per l'esecuzione dei lavori a parziale trasformazione di un edificio produttivo;
4. Concessione Edilizia di variante n. 74 del 20/03/1986 per parziale trasformazione di un edificio produttivo;
5. Concessione Edilizia di variante n. 11 del 15/01/1987;
6. Concessione Edilizia n. 921 del 30/11/1988 rilasciata per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione corpo marmeria;
7. Concessione Edilizia n. 208 del 25/03/1991 rilasciata per l'esecuzione dei lavori di ampliamento complesso produttivo;
8. Concessione Edilizia di variante n. 775 del 30/11/1991 rilasciata per l'esecuzione dei lavori di ampliamento complesso produttivo;
9. Concessione Edilizia di variante n. 776 del 30/11/1991 rilasciata per l'esecuzione dei lavori di ampliamento complesso produttivo;
10. Concessione Edilizia di variante n. 54 del 13/02/1992 rilasciata per l'esecuzione dei lavori di ampliamento complesso produttivo.

Per gli ultimi interventi edilizi riguardanti la ristrutturazione del complesso edilizio con frazionamento dello stesso in sei unità immobiliari distinte, è stata presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive di Santa Maria Imbaro, in data 10/04/2017 una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Prot. n. 100588. I lavori previsti nella SCIA non sono stati del tutto completati.

11.1 Agibilità degli immobili

Agibilità: Agli atti degli uffici del Comune di Lanciano per il complesso edilizio, risultano rilasciate le agibilità n. 11 del 10/04/1987 e n. 14 del 29/02/1992. A seguito dell'ultimo intervento realizzato sull'immobile, è stata presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità da parte del direttore dei lavori (**Allegato 16**), cui è seguita una richiesta da parte dell'Ufficio, di integrazione documenti (**Allegato 17**), che agli atti del SUAP non risulta prodotta.

Quesito n. 7:

12.1 Verifichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Lanciano si è accertato che il fabbricato ricade in Zona D1, agglomerato Lanciano centro, art. 61 del vigente PRG e in attesa dello stralcio dal PRT, gli interventi in detta zona è soggetta alle competenze dell'ARAP.

Quesito n. 8:

13.1 Presenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

In sede di sopralluogo è stato accertato che i lavori previsti con la S.C.I.A. Prot. 100588/2017 del 10/04/2017 non sono stati del tutto completati, pertanto, il loro completamento necessita di una nuova richiesta di autorizzazione o SCIA.

Quesito n. 9:

14.1 Verifica se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Lanciano (CH), si è accertato che il bene costituente il lotto unico non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 10:

15.1 D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008

Dalle ricerche effettuate presso il SUAP di Santa Maria Imbaro, risultano agli atti depositato in allegato alla Segnalazione Certificata di Agibilità, le certificazioni di conformità di cui al D.M. 37/2008 degli impianti elettrici realizzati nei vari immobili che compongono il complesso edilizio.

Quesito n. 11:

16.1 Valutazione degli immobili

Il complesso edilizio oggetto della presente relazione è ubicato al di fuori del centro

storico del Comune di Lanciano (CH) nel comprensorio del Consorzio per l'area di sviluppo industriale del Sangro, Zona Industriale D/1. La zona è contraddistinta da interventi a carattere produttivo (commerciale ed artigianale) con buon grado di appetibilità commerciale, essendo ben servita dalle strutture primarie di interesse pubblico e sociale poste nelle vicinanze (stazione ferroviaria, strada di collegamento con arterie stradali di interesse nazionale, strutture sanitarie, servizi in generale). Gli accessi al complesso immobiliare avvengono direttamente dalla strada pubblica confinante denominata Via Zona Industriale a mezzo di ampi varchi (ingressi) che immettono al piano terra, sotto strada ed il piazzale retrostante. Inoltre il lotto è ubicato agli estremi della zona industriale a confine con la parte residenziale e gode di ottima esposizione.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa agli immobili. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc., nonché delle condizioni dell'immobile in corso di ristrutturazione con lavori non completati e della sua ubicazione, si ottiene il seguente valore:

| IDENTIFICATIVO CORPO | Superficie Convenzionale | Valore Unitario | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA LOTTO | VALORE LOTTO |
|--|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| | [mq.] | [€/mq.] | [€] | | [€] |
| Magazzini primo e secondo livello sotto strada | 2.534,10 | € 500,00 | € 1.267.050,00 | 1/1 | € 1.267.050,00 |
| Locali e accessori livello strada | 1.890,55 | € 1.300,00 | € 2.457.715,00 | 1/1 | € 2.457.715,00 |

| | | | | | |
|--|----------|-----------|----------------|-----|-----------------------|
| Locali e accessori livello primo e secondo | 1.552,50 | € 1000,00 | € 1.552.500,00 | 1/1 | € 1.552.500,00 |
| Terreno di pertinenza | 8.414,00 | € 50,00 | € 420.700,00 | 1/1 | € 420.700,00 |
| TOTALE LOTTO UNICO | | | | | € 5.697.965,00 |

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 3.000,00 circa oneri concessori ancora da corrispondere al Comune di Lanciano, la somma di € 100.000,00 circa per lo smaltimento dei rifiuti presenti nel complesso edilizio e la somma di € 4.590,00 circa dal corrispondere all'ARAP per l'assegnazione del complesso edilizio e lotto.

Si ha pertanto: € 5.697.965,00 - € 3.000,00 - € 100.000,00 - € 4.590,00 = € 5.590.375,00, che si arrotonda al valore di **€ 5.590.000,00**

(diconsi euro cinquemilionicinquecentonovanta/00).

Quesito n. 12:

17.1 Vendita del compendio immobiliare

Per i beni oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto. Di seguito si provvederà con apposito schema a indicare tutte le informazioni necessarie per la vendita che dovranno essere riportate nella emanando ordinanza di vendita.

Quesito n. 13:

18.1 Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Dall'informazione assunta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, il costo presunto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, escluso le spese tecniche da corrispondere al professionista per la cancellazione, dovrebbe essere il seguente:

- **IPOTECA Volontaria:** N. 1197 R.P. del 16/06/2017;

| | |
|---|--------------------------|
| Costo per la cancellazione = | € 35,00; |
| - IPOTECA Volontaria: N. 1953 R.P. del 24/09/2019; | |
| Costo per la cancellazione = | € 35,00; |
| - IPOTECA Giudiziale: N. 855 R.P. del 08/06/2020; | |
| Costo per la cancellazione = | € 1.474,00; |
| - IPOTECA Giudiziale: N. 191 R.P. del 04/02/2022; | |
| Costo per la cancellazione = | € 544,00; |
| - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 664 R.P. del 12/01/2024; | |
| Costo per la cancellazione = | € 294,00; |
| Totale | <u>€ 2.382,00</u> |


 Perano, 16 gennaio 2024

Il CTU

Arch. Silvano D'Alonzo


 Aste
Giudiziarie.it


 Aste
Giudiziarie.it


 Aste
Giudiziarie.it

19.1 Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO N. XXXXXXXXX

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. SSA xxxxxxxxx |
| CURATORE | DOTT. xxxxxxxxx |

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------|--------------------|
| Custode Giudiziario | | Recapito | |
| Perito stimatore | ARCH. SILVANO D'ALONZO | Recapito | 0872.898082 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| LOTTO N. 1 | Prezzo base d'asta | € 5.590.000,00 | |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona |
| LANCIANO | CH | VIA INDUSTRIALE | SEMIPERIFERICA |

Diritti:

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----|---|--|----------------|--|
| Piena proprietà | Quota | 1/1 | MAGAZZINI, UFFICI, LOCALI COMMERCIALI E AREE ESTERNE | | | |
| Comproprietari | Quota | | | | | |
| Nuda proprietà | Quota | | | | | |
| Usufrutto | Quota | | | | | |
| Altro | Quota | | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | Bene comune | | Bene personale | |
| | Separazione dei beni | | | | | |
| Stato civile libero | | | | | | |

Immobili:

| | |
|------------------|----------|
| Appartamento | |
| Villa isolata | |
| Ufficio | X |
| Negozi | X |
| Laboratorio | |
| Magazzino | X |

| | |
|----------------------------|--|
| Opificio | |
| Autorimessa | |
| Terreno edificabile | |
| Terreno agricolo | |
| Altro | |

Pertinenze:

| | |
|---|----------|
| Aree scoperte (parcheggio esterno) | X |
| Autorimessa | |
| Ripostiglio | |
| Servitù | |
| Altro | |

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------------|-------|--------|--------|-------------|
| 32 | 814 | 501 | | D/8 | | € 26.287,25 |
| 32 | 814 | 502 | | D/8 | | € 5.692,50 |
| 32 | 814 815 | 503 501 | | D/8 | | € 9.181,70 |
| 32 | 815 | 502 | | D/8 | | € 3.789,50 |
| 32 | 816 | 1 | | D/1 | | € 78,50 |
| 32 | 816 | 2 | | D/1 | | € 82,63 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Cons. | Categ. | Classe | Rendita |
|--------|------------|------|---------|--------|--------|-------------|
| 32 | 814 | 504 | 1310 MQ | F/5 | | |
| 32 | 814 | 510 | | D/8 | | € 11.100,00 |
| 32 | 814 | 512 | | D/8 | | € 10.600,00 |
| 32 | 815 | 513 | | D/8 | | € 3.930,00 |
| 32 | 815 | 514 | | D/8 | | € 4.660,00 |
| 32 | 815 | 515 | | D/8 | | € 5.450,00 |
| 32 | 815 | 516 | | D/8 | | € 2.510,00 |
| 32 | 815 | 517 | | D/8 | | € 2.210,00 |
| 32 | 815 | 518 | | D/8 | | € 4.190,00 |
| 32 | 815 | 519 | | D/8 | | € 2.180,00 |
| 32 | 815 | 520 | 2026 MQ | F/1 | | |
| 32 | 816 | 1 | | D/1 | | € 78,50 |
| 32 | 816 | 2 | | D/1 | | € 82,63 |

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|------------------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| 32 | 151 | Ente Urbano | | | | 00 | 34 | 89 |
| 32 | 1185 | Rel. Ente Urbano | | | | 00 | 00 | 25 |
| 32 | 1189 | Semin. Arbor. | 3 | € 1,43 | € 1,84 | 00 | 03 | 95 |
| 32 | 1183 | Semin. Arbor. | 3 | € 1,59 | € 2,05 | 00 | 04 | 40 |
| 32 | 1188 | Semin. Arbor. | 3 | € 2,04 | € 2,63 | 00 | 05 | 65 |
| 32 | 1192 | Semin. Arbor. | 3 | € 0,80 | € 1,02 | 00 | 02 | 20 |
| 32 | 1194 | Semin. Arbor. | 3 | € 2,10 | € 2,70 | 00 | 05 | 80 |
| 32 | 1196 | Semin. Arbor. | 3 | € 0,20 | € 0,26 | 00 | 00 | 55 |

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Redd. Agr. | Redd. Dom. | Superficie | | |
|--------|------------|-------------|--------|---------------|---------------|------------|-----|----------|
| | | | | | | Ettari | Are | Centiare |
| 32 | 814 | Ente Urbano | | | | 00 | 84 | 14 |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | |
|----------------------------|---|---------------------------------|-------------|
| Superficie commerciale | SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 2.534,10 (MAGAZZINI PIANO PRIMO E SONDO SOTTO STRADA); MQ 1.890,55 (LOCALI PIANO STRADA); MQ 1.552,50 (LOCALI PIANO PRIMO); MQ 8.414,00 (TERRENO) | | |
| Superfici delle pertinenze | | | |
| Anno di costruzione | 1977 | Anno di ultima ristrutturazione | 2017 |

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|----------|--|---------------|
| Stato di manutenzione | Ottimo | | buono | | sufficiente | <input checked="" type="checkbox"/> | Scarso | | pessimo |
| Qualità delle finiture | Ottimo | | buono | | sufficiente | <input checked="" type="checkbox"/> | Scarso | | pessimo |
| Impianto elettrico | a norma | <input checked="" type="checkbox"/> | non a norma | | Impianto termico | | autonomo | | centralizzato |
| Stato dell'immobile | Libero | | Locato | <input checked="" type="checkbox"/> | Altro | | | | |
| Legge 47/85 e successive | | | | | | | | | |
| Vendite successive al pignoramento: | | | | | | | | | |
| Altri dati | | | | | | | | | |

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------|--|----------------|-----------------|--------------|-------------|--------------------|--|--|
| Superficie | | | | | | | | | |
| Destinazione urbanistica | | | | | | | | | |
| Caratteristiche orografiche | Pianeggiante | | Leggero pendio | | Forte pendio | | | | |
| Colture presenti | | | | Terreno irriguo | | Non irriguo | | | |
| Collegamento viario | Con strada di tipo | | | | | | Terreno intercluso | | |
| Altro | | | | | | | | | |

Elenco delle Iscrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---------------------------|-------|------|------------|
| IPOTECA Volontaria | 10216 | 1197 | 16/06/2017 |
| IPOTECA Volontaria | 16892 | 1953 | 24/09/2019 |
| IPOTECA Giudiziale | 7147 | 855 | 08/06/2020 |
| IPOTECA Giudiziale | 1970 | 191 | 0402/2022 |

Elenco delle Trascrizioni:

| Nota | R.G. | R.P. | Data |
|---|--------|--------|------------|
| SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE | N. 862 | N. 664 | 12/01/2024 |

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un complesso edilizio sito in Lanciano (CH) alla Via Industriale. Il complesso si articola in due corpi di fabbrica collegati tra loro a piano primo sotto

strada da un piazzale a quota e al piano terra da camminamenti sospesi. Un primo corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli, un primo livello al piano primo sotto strada si compone di un unico locale con all'interno due piccole stanze, con sovrastante zona soppalcata ma priva della scala di accesso, un blocco servizi con due wc e anti wc e un vano scala con accesso dal piazzale esterno di collegamento con il solo piano sovrastante, un secondo livello al piano strada si compone di un ampio locale circondato per tre lati da ballatoi e balconi, al cui interno, nella parte laterale è presente il vano scala di collegamento con il piano inferiore e la soffitta. Un secondo corpo di fabbrica si sviluppa su cinque livelli, un primo livello al piano secondo sotto strada, si compone di un magazzino con annesso blocco servizi con wc, anti wc e due piccole stanze, adiacente, con accesso autonomo e separato, è presente un blocco composto da tre piccole stanze; un secondo livello al piano primo sotto strada, si compone di due magazzini con annessi uffici e wc, quattro porticati adibiti a magazzino stoccaggio merci, un locale accessorio con wc interno, due locali sovrapposti adibiti a cabina elettrica. I due magazzini sono posti ad una quota più alta (m 1,35 circa) rispetto ai porticati, raggiungibili con delle scale metalliche movibili, uno di detti magazzini è raggiungibile anche con una rampa esterna; un terzo livello al piano terra (quota strada), si compone di tre locali, un disimpegno, un blocco servizi, un vano chiuso (ex vano ascensore) e una gradinata. I locali sono collegati alla strada attraverso dei ballatoi; un quarto livello al piano primo (livello sopra strada), si compone di due locali, un disimpegno, un blocco servizi, un vano chiuso (ex vano ascensore) e una gradinata; un quinto livello al piano secondo (livello sopra strada), si compone di un ampio terrazzo, un vano chiuso (ex vano ascensore) e una gradinata. I due blocchi del complesso edilizio sono raggiungibili da rampe esterne e ballatoi, l'area esterna presenta muri di contenimento, zone pavimentate con asfalto ed è recintata. Verso la strada sono

presenti due cancelli scorrevoli.

Si evidenzia che il complesso immobiliare è stato oggetto di un intervento edilizio i cui lavori non sono stati completamente conclusi. Non risulta pagata l'ultima rata degli oneri concessori pari a € 1.706,00, cui vanno aggiunti gli interessi e le sanzioni, che possono essere stimati in totale pari a € 3.000,00 circa, somma che potrebbe rimanere a carico dell'eventuale aggiudicatario. In alcune zone dell'immobile e del piazzale esterno, sono stoccati dei rifiuti pericolosi sottoposti a sequestro da parte dei carabinieri forestali e rifiuti da costruzione e demolizione, che dovranno essere conferiti e smaltiti in discariche autorizzate onere che potrebbe rimanere a carico dell'eventuale aggiudicatario. Parte dell'area esterna, lato sud a confine con le particelle 52, 217 e 4373, è gravata da una servitù di passaggio veicolare e di servizi tecnologici a favore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sangro, Ente di Diritto Pubblico (ora ARAP). È compresa all'interno dell'area recintata di pertinenza del complesso edilizio, una porzione di terreno identificata con le particelle 1198 e 1202, intestate in Catasto Terreni del Comune di Lanciano ad altre ditte. Per l'assegnazione dell'area e del complesso edilizio si dovrà corrispondere all'ARAP una somma pari a 1.000,00 circa oltre IVA quale contributo spese di istruttoria e una somma pari a € 3.590,00 circa oltre IVA, per contributo spese generali e di urbanizzazione, quindi, un totale pari a € 4.590,00 circa oltre IVA di legge, somma che potrebbe rimanere a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Lanciano (CH), **Foglio 32, particella 814, Sub 504**, Categoria F/5, Consistenza 1.310 m²; **Foglio 32, particella 814, Sub 510**, Categoria D/8, Rendita € 11.100,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 512**, Categoria D/8, Rendita € 10.600,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 513**, Categoria D/8, Rendita € 3.930,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 514**, Categoria D/8, Rendita € 4.660,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 515**, Categoria D/8, Rendita € 5.450,00; **Foglio 32, particella**

814, Sub 516, Categoria D/8, Rendita € 2.510,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 517**, Categoria D/8, Rendita € 2.210,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 518**, Categoria D/8, Rendita € 4.190,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 519**, Categoria D/8, Rendita € 2.180,00; **Foglio 32, particella 814, Sub 520**, Categoria F/1, Consistenza 2.026 m²; **Foglio 32, particella 816, Sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 78,50; **Foglio 32, particella 816, Sub 2**, Categoria D/1, Rendita € 82,63.

Confinanti: con distacco verso strada pubblica, con distacco verso le particelle 217 e 4373 del foglio 32, con distacco verso le particelle 52, 1201, 1202, 1198, 4639, 4802 e 764 del foglio 32, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 5.590.000,00

(diconsi euro cinquemilionicinquecentonovantamila/00).

21. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:

| LOTTO | IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE | | | PROPRIETA' | QUOTA |
|-------|--|--------|-----|---|-------|
| UNICO | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LANCIANO | | | xxxxxxx con sede in Lanciano (CH) Codice fiscale: xxxxxxxx | 1/1 |
| | FOGLIO | P. LLA | SUB | | |
| | 32 | 814 | 504 | | |
| | 32 | 814 | 510 | | |
| | 32 | 814 | 512 | | |
| | 32 | 814 | 513 | | |
| | 32 | 814 | 514 | | |
| | 32 | 814 | 515 | | |
| | 32 | 814 | 516 | | |
| | 32 | 814 | 517 | | |
| | 32 | 814 | 518 | | |
| | 32 | 814 | 519 | | |
| | 32 | 814 | 520 | | |
| | 32 | 816 | 1 | | |
| 32 | 816 | 2 | | | |

22. Allegati:

Allegato A – copia atto servitù di passaggio a carico del terreno di pertinenza del complesso edilizio, Lanciano (CH), fg. 32, p.lla 814;

Allegato B – copia visura catastale terreni identificati al Catasto Terreni fg. 32, p.lle 1198 e 1202;

Allegato C – Visura aggiornata Agenzia delle Entrate di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D – copia contratto di locazione porzione del complesso edilizio;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di Lanciano (CH) Fg. 32;

Allegato 2 – Elaborato planimetrico Comune di Lanciano (CH) Fg. 32, p.lla 814;

Allegato 3 – Visura catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 816, Sub. 1 e Sub. 2, p.lla 814, Sub. 504, Sub 510, Sub 512, Sub. 513, Sub 514, Sub. 515, Sub. 516, Sub. 517, Sub. 518, Sub. 519 e Sub 520;

Allegato 4 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 510;

Allegato 5 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 512;

Allegato 6 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 513;

Allegato 7 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 514;

Allegato 8 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 515;

Allegato 9 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 516;

Allegato 10 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 517;

Allegato 11 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 518;

Allegato 12 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814, Sub 519;

Allegato 13 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 816, Sub 1;

Allegato 14 – Planimetria catastale Comune di Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 816, Sub 2;

Allegato 15.1 – Rilievo stato di fatto – planimetria generale immobili fg. 32, p.lle 814 e 816;

Allegato 15.2 – Rilievo stato di fatto – secondo livello sotto strada, Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814;

Allegato 15.3 – Rilievo stato di fatto – primo livello sotto strada, Lanciano (CH) fg. 32, p.lle 814 e 816;

Allegato 15.4 – Rilievo stato di fatto – livello strada, Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814;

Allegato 15.5 – Rilievo stato di fatto – primo e secondo livello strada, Lanciano (CH) fg. 32, p.lla 814;

Allegato 16 – Copia segnalazione certificata di agibilità complesso edilizio, Lanciano fg. 32, p.lla 814;

Allegato 17 – Copia richiesta integrazione documentazione relativa alla segnalazione certificata di agibilità complesso edilizio, Lanciano fg. 32, p.lla 814;

Allegato 18 – Documentazione fotografica;

Allegato 19 – copia perizia in formato word redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008.

Perano, 16 gennaio 2024

Il CTU

Arch. Silvano D'Alonzo

