

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO**  
**CHIETI**



**SEZIONE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI PERIZIA**

PROCEDURA ESECUTIVA N° 71/2018 R.G.E.



**PREMESSA**

Il giorno 11 del mese di dicembre dell'anno 2018 davanti al Giudice dell'Esecuzione dott. Massimo Canosa, presso il Tribunale di Lanciano (CH) Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la sottoscritta **Giuseppina Rosalba D'Ottavio** nata a Lanciano (CH) l'11.07.1955 ed ivi residente in via Martiri 6 Ottobre n°10, architetto con studio in Lanciano, via M.Tesauri n°10, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti col n°193 ininterrottamente dal 1982, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Lanciano col n. 7, nominata quale esperto con provvedimento del Giudice.

**presta giuramento di rito**

per espletare l'incarico di cui all'allegato "A" (giusto verbale di giuramento allegato) nella **procedura esecutiva n° 71/2018 R.G.E.**

**promossa da** (creditore)

***Contro***

(debitori)

**RELAZIONE DI PERIZIA**

Si da atto che in data 15 gennaio 2019 è stato effettuato sopralluogo con il Funzionario sig. Antonello Ferroni dell'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo.

ESAMINATO l'atto di pignoramento immobiliare datato 10 luglio 2018, curato degli Avvocati su mandato della signora a

a carico di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

per il pagamento della somma di € 18.232,63 oltre gli interessi maturati e maturandi sino al saldo, spese di notifica e le successive occorrenze, a seguito di atto di precetto del 26 aprile 2018 emesso su provvedimento Tribunale di Lanciano il 31 gennaio 2018 e munita di formula esecutiva, rimasto infruttuoso.



1. ESEGUITI gli opportuni sopralluoghi, esaminato l'atto di pignoramento, visti gli strumenti urbanistici comunali, i beni pignorati e trascritti, possono essere così descritti:

**Beni nel Comune di Perano (Chieti)**

Contrada Quadroni (strada Provinciale 119)



proprietari dei i seguenti beni:

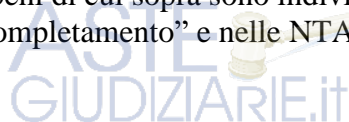
Foglio 2, particella 450, sub 3, categoria A/2 classe 1, piano 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, Rendita euro 495,80, via Quadroni (strada Provinciale 119) n.72 con accesso dalla porta di fronte per chi giunge al piano dalla scala comune (sub 10), confinante con sub 2, affaccio su area comune; occupato da (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria famiglia; diritti alla corte BCNC sub 9 (*elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006*).

Foglio 2, particella 450, sub 4, categoria C/1 classe 1, piano terra, consistenza 73 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita euro 923,68, via Quadroni (strada Provinciale 119) n.74, con accesso al piano terra, confinante con sub 5, diritti alla corte BCNC sub 9 (*elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006*). Occupato dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di per vendita e ufficio con accessori, continuando l'attività dei genitori deceduti.

Foglio 2, particella 450, sub 5, categoria C/3 classe U, piano terra, consistenza 96 mq, superficie catastale 109 mq, Rendita euro 287,56, via Quadroni n.76-B, con accesso al piano terra dall'ingresso sul lato lungo del fabbricato, diritti alla corte BCNC sub 9 (*elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006*), confinante con sub 4, sub 6 e vano scala sub 10. Occupato dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale laboratorio di officina, continuando l'attività dei genitori deceduti.

Foglio 2, particella 450, sub 6, categoria C/6 classe 1, piano terra, consistenza 79 mq, superficie catastale 85 mq, Rendita euro 146,88, via Quadroni n.76-C, con accesso dal piano terra, sul retro fabbricato, attraverso il BCNC sub 9 (*elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006*); confinante con sub 5, dal quale non risulta fisicamente diviso. Occupato dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale officina-rimessa, continuando l'attività dei genitori deceduti.

I beni di cui sopra sono individuati nel PRG vigente in Zona B1 -"Residenziale di Completamento" e nelle NTA normati dall'art. 12, del Comune di Perano.



**PREMESSA IMPORTANTE:** circa i subalterni contenuti nell'elaborato planimetrico prot. 118944 del 16.10.2006, mediante il quale veniva ridotta l'estensione dell'intera corte BCNC sub 9 per creare tre aree urbane (sub 11-12-13) e un ulteriore BCNC sub 14 (corte comune ai soli sub 4-5-6), non sono stati rinvenuti documenti legali di titolarità né resi pubblici con Trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ma solo costituite al Catasto. Per quanto sopra, ai fini della presente perizia, restano validi i BCNC sub 9 ( corte comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8) e sub 10 (scala comune ai sub 2-3-7-8), nella estensione e conformazione individuati nell' elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006. Si consiglia ai proprietari degli immobili di chiedere al Catasto l'annullamento dell'elaborato planimetrico prot. 118944 del 16.10.2006, *per errata redazione in quanto nella procedura di riduzione di corte non sono state rispettate le titolarità dell'area comune.*

2. EFFETTUATI gli opportuni accertamenti, le vicende giuridiche degli immobili, per il ventennio precedente la data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, sono le seguenti:

**Beni nel Comune di Perano** Contrada Quadroni

**Foglio 2, particella 450, sub 3**

A

il bene risulta nella piena proprietà per l'intero, (ognuno per 1/4) .

A essi la proprietà è pervenuta per l'intero a seguito di causa morte della madre signora (che deteneva la quota di 2/6) , anche se non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione.

DA , coniugato in regime di comunione dei beni con ; con Denuncia di Successione causa morte del Lanciano il 2.4.1999 al n.41 del vol.520, trascritta a Chieti il 6.4.2000 ai nn.5443/4077.

A il bene lo deteneva per Costituzione del 7.8.1986 in atti dal 8.3.1999 (n.1177/B.1/1986).

**Foglio 2, particella 450, sub 4**

A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



il bene risulta nella piena proprietà per l'intero, (ognuno per 1/4) .

**A** essi la proprietà è pervenuta per l'intero a seguito di causa morte della madre signora (che deteneva la quota di 2/6) nata a , anche se non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione.

**DA** , coniugato in regime di comunione dei beni con con Denuncia di Successione causa morte del Lanciano il 2.4.1999 al n.41 del vol.520, trascritta a Chieti il 6.4.2000 ai nn.5443/4077.

**A** del 30.06.1987.

**Foglio 2, particella 450, sub 5**

**A**

il bene risulta nella piena proprietà per l'intero, (ognuno per 1/4) .

**A** essi la proprietà è pervenuta per l'intero a seguito di causa morte della madre signora (che deteneva la quota di 2/6) nata a , anche se non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione.

**DA** coniugato in regime di comunione dei beni con con Denuncia di Successione causa morte d Lanciano il 2.4.1999 al n.41 del vol.520, trascritta a Chieti il 6.4.2000 ai nn.5443/4077.

**A**

**Foglio 2, particella 450, sub 6**

**A**

il bene risulta nella piena proprietà per l'intero, (ognuno per 1/4) .

**A** essi la proprietà è pervenuta per l'intero a seguito di causa morte della madre (che deteneva la quota di 2/6) anche se non risulta ancora presentata la relativa dichiarazione di successione.

**DA** coniugato in regime di comunione dei beni con con Denuncia di Successione causa morte d registrato a Lanciano il 2.4.1999 al n.41 del vol.520, trascritta a Chieti il 6.4.2000 ai nn.5443/4077.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Foglio 2, particella 450**

ha acquistato il lotto di terreno di mq. 1750 per la costruzione di un fabbricato assentito con Licenza Edilizia n.1352 del 09.11.1970.

In corso di costruzione sono state realizzate difformità tali da essere oggetto di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Le difformità sono state assentite con Concessione Edilizia in Sanatoria n.5/1/A/C/D del 16.11.1991, ratificando l'ampliamento del lotto di terreno asservito alla costruzione con la fusione della particella n. 1382 di mq 240, portando la particella 450 a mq 1990 (tipo mappale n.1177/B del 1986).

**A** il terreno particella 450 del foglio 2, di mq 1750 è pervenuto con Atto di compravendita del Notaio Maio in Atessa, il 1.04.1970 registrato il 9.04.1970 al n.316 e trascritto a Chieti il 11.04.1970 ai nn. 5061/4346,

**DA**

**A** , il terreno particella 1382 del foglio 2, di mq 240 (oggi fuso nella 450) è pervenuto con Atto di compravendita del Notaio Jorio pierluigi in Archi, il 22.12.1976 rep. 893, registrato a Lanciano il 5.01.1977 al n.108 e trascritto a Chieti il 10.01..1977 ai nn. 273/252,

**DA**

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI nello STORICO CATASTALE**

***Catasto Terreni:***

Terreno nel Comune di Perano (CH) contrada Quadroni

Foglio 2, particella 450 *costituente la corte degli immobili in appresso descritti.*

Qualità Ente Urbano di are 19 e ca 90, senza reddito:

-comprende la particella 1382 di mq 240, soppressa.

-Variazioni identificativi per allineamento Mappe del 14.2.2005 prot. CH0019675 n. 1177.1/1986.

- Impianto meccanografico del 14.11.1975, particella 450 Seminativo di classe 1, are 17 e ca 50, R.D. euro 9,94; R.A. euro 7,23.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Dall'impianto meccanografico risultava il diritto del concedente (fino al 14.02.2005) dell'Amministrazione del Fondo per il culto e livellario (fino al 14.02.2005).*

### **Catasto fabbricati**



Immobili in fabbricato condominiale nel Comune di Perano (Ch), località Contrada Quadroni, di proprietà per l'intero (ognuno per 1/4) di :



;

**nota:** nella certificazione catastale risulta proprietaria per 2/6 la signora e deceduta il , senza successiva presentazione della dichiarazione di successione.

#### **foglio 2, particella 450, sub 3**

categoria A/2 classe 1, piano 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, Rendita euro 495,80, via Quadroni n.72 con accesso dalla scala comune sub 10 proveniente dalla corte comune sub 9 BCNC;

- Variazione del 0.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 3.9.2002 prot.n. 238702 (n.52879.1/2002).
- Variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario.
- Costituzione del 7.08.1986 n. 1177/B.1/1986.

#### **foglio 2, particella 450, sub 4**

categoria C/1 classe 1, piano terra, consistenza 73 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita euro 923,68, via Quadroni n.74 e n.76/A, con accesso dal piazzale comune sub 9 e attraverso il sub 14 (BCNC);

- Variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 19.12.2003 prot. n. CH0283779 (n.65514.1/2003).
- Divisione del 19.12.2002 prot.n.361577 (n.87361.1/2002).
- Variazione del 1.10.2002 prot.n.262232 per sostituzione riferimenti di Mappa (n.59168.1/2002).
- Variazione Toponomastica del 10.9.2002 prot.n. 246183 (n.54828.1/2002).
- Variazione Toponomastica del 10.9.2002 prot.n. 246170 (n.54815.1/2002), strada statale 154, n.20/A
- Variazione del 1.1.1992 del quadro tariffario.
- Variazione della destinazione del 28.03.1991 (n.285.1/1991).
- Impianto meccanografico del 30.6.1987, Strada Statale 154, n.20/A categoria D/7.

#### **Foglio 2, particella 450, sub 5**

categoria C/3 classe U, piano terra, consistenza 96 mq, superficie catastale 109 mq, Rendita euro 287,56, via Quadroni n.76-B, con accesso dal piazzale comune sub 9 BCNC;

- Variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.



- Variazione nel classamento del 19.12.2003 prot. n. CH0283779 (n.65514.1/2003).
- Divisione del 19.12.2002 prot.n.361577 (n.87361.1/2002), categoria C/3.
- Variazione del 1.10.2002 prot.n.262232 per sostituzione riferimenti di Mappa (n.59168.1/2002), categoria D/7.
- Variazione Toponomastica del 10.9.2002 prot.n. 246183 (n.54828.1/2002), categoria C/1
- Variazione Toponomastica del 10.9.2002 prot.n. 246170 (n.54815.1/2002), strada statale 154, n.20/A
- Variazione del 1.1.1992 del quadro tariffario.
- Variazione della destinazione del 28.03.1991 (n.285.1/1991), Categoria C/1
- Impianto meccanografico del 30.6.1987, Strada Statale 154, n.20/A, categoria D/7.

### **Foglio 2, particella 450, sub 6**

categoria C/6 classe 1, piano terra, consistenza 79 mq, superficie catastale 85 mq, Rendita euro 146,88, via Quadroni n.76-C, con accesso dal piazzale comune sub 9 BCNC e attraverso il sub 14 BCNC;

- Variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 19.12.2003 prot. n. CH0283779 (n.65514.1/2003).
- Divisione del 19.12.2002 prot.n.361577 (n.87361.1/2002).
- Variazione del 1.10.2002 prot.n.262232 per sostituzione riferimenti di Mappa (n.59168.1/2002), categoria D/7.
- Variazione Toponomastica del 10.9.2002 prot.n. 246183 (n.54828.1/2002) categoria C/1.
- Variazione Toponomastica del 10.9.2002 prot.n. 246170 (n.54815.1/2002), strada statale 154, n.20/A
- Variazione del 1.1.1992 del quadro tariffario.
- Variazione della destinazione del 28.03.1991 (n.285.1/1991), Categoria C/1
- Impianto meccanografico del 30.6.1987, Strada Statale 154, n.20/A, categoria D/7.

TUTTI i passaggi di proprietà risultano con continuità di trascrizione, tranne la mancata effettuazione della successione causa morte della signora .

### **DIRITTI della parte eseguita:**

I beni in Perano (Ch) via Quadroni (ex strada Provinciale 119) e precisamente immobili in fabbricato condominiale al

Foglio 2, particella 450, sub 3, categoria A/2 classe 1, piano 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, Rendita euro 495,80, diritti alla corte BCNC sub 9; via Quadroni (strada Provinciale 119) n.72 con accesso dalla porta di fronte per chi giunge al piano dalla scala comune (sub 10), confinante con sub 2, affaccio su area comune; risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, da (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria famiglia per abitazione.

Foglio 2, particella 450, sub 4, categoria C/1 classe 1, piano terra, consistenza 73 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita euro 923,68, diritti su BCNC sub 9, via Quadroni (strada Provinciale 119) n.74, con accesso al piano terra, confinante con sub 5, risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di “ quale zona vendita e ufficio, continuando l’attività dei genitori deceduti.



Foglio 2, particella 450, sub 5, categoria C/3 classe U, piano terra, consistenza 96 mq, superficie catastale 109 mq, Rendita euro 287,56, via Quadroni n.76-B, con accesso al piano terra dall'ingresso sul lato lungo del fabbricato, diritti sul BCNC sub 9, confinante con sub 4, sub 6 e vano scala sub 10; risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di " quale officina, continuando l'attività dei genitori deceduti.



Foglio 2, particella 450, sub 6, categoria C/6 classe 1, piano terra, consistenza 79 mq, superficie catastale 85 mq, Rendita euro 146,88, via Quadroni n.76-C, con accesso dal piano terra, sul retro fabbricato, attraverso il BCNC sub 9; confinante con sub 5, dal quale non risulta fisicamente diviso; risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di " quale officina-rimessa, continuando l'attività dei genitori deceduti.



### **3. POSSESSO DEL BENE**

I beni in Perano (Ch) via Quadroni (ex strada Provinciale 119) e precisamente immobili in fabbricato condominiale al

Foglio 2, particella 450, sub 3, categoria A/2 classe 1, piano 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, Rendita euro 495,80, diritti alla corte BCNC sub 9; via Quadroni (strada Provinciale 119) n.72 con accesso dalla porta di fronte per chi giunge al piano dalla scala comune (sub 10), confinante con sub 2, affaccio su area comune; risulta di proprietà per l'intero, ma ognuno per 1/4 di



il bene risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli eseguiti, d (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria famiglia per abitazione.

Foglio 2, particella 450, sub 4, categoria C/1 classe 1, piano terra, consistenza 73 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita euro 923,68, diritti su BCNC sub 9, via Quadroni (strada Provinciale 119) n.74, con accesso al piano terra, confinante con sub 5, risulta di proprietà per l'intero, ma ognuno per 1/4 di



il bene risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli eseguiti, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale attività commerciale e ufficio.

Foglio 2, particella 450, sub 5, categoria C/3 classe U, piano terra, consistenza 96 mq, superficie catastale 109 mq, Rendita euro 287,56, via Quadroni n.76-B, con accesso al piano terra dall'ingresso sul lato lungo del fabbricato, diritti sul BCNC sub 9, confinante con sub 4 (dal quale non risulta fisicamente diviso, ma è possibile chiudendo il solo passaggio della dimensione di una porta), sub 6 e vano scala comune sub 10; risulta di proprietà per l'intero, ma ognuno per 1/4 di



il bene risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli eseguiti, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale officina-laboratorio.

Foglio 2, particella 450, sub 6, categoria C/6 classe 1, piano terra, consistenza 79 mq, superficie catastale 85 mq, Rendita euro 146,88, via Quadroni n.76-C, con accesso dal piano terra, sul retro fabbricato, attraverso il BCNC sub 9; confinante con sub 5 (dal quale non risulta fisicamente diviso); risulta di proprietà per l'intero, ma ognuno per 1/4 di



il bene risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale officina-rimessa.

**4. EFFETTUATI** gli opportuni accertamenti, sui beni non gravano vincoli o formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Tranne i seguenti:

-Sugli immobili gravano vincoli derivanti dall'attitudine edificatoria previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico del Comune di Perano, soprattutto per ultima il fabbricato al piano secondo, oggi al grezzo e senza idonea copertura.

-Nella visura storica in Catasto terreni della particella 450 risulta la stessa gravata da diritto del concedente a favore dell'Amministrazione del Fondo per il Culto e il sig. , Livellario.

A tal proposito si chiarisce che tale formalità non risulta pregiudizievole per il prosieguo della procedura esecutiva e si riferisce quanto segue:



*La Legge 20 maggio 1985, n.222 al Titolo III, art. 54, recita ... il Fondo per il culto e ... sono soppressi dal 1 gennaio 1987.... Art.55: il patrimonio ..... del fondo per il culto , ..... è riunito dal 1° gennaio 1987 in patrimonio unico con la denominazione di Fondo edifici di culto. Art. 57: l'amministrazione del Fondo edifici di culto è affidata al Ministero dell'Interno che la esercita a mezzo dei prefetti... art. 60: Sono estinti dal 1° gennaio 1987 i rapporti perpetui reali e personali in forza dei quali il Fondo edifici di culto ha diritto di riscuotere canoni enfiteutici, censi e livelli, in denaro di ammontare non superiore a lire sessantamila annue..... art.61: Il Fondo edifici di culto dal °1 gennaio 1987, affranca i canoni enfiteutici perpetui o temporanei... mediante il pagamento di una somma corrispondente a quindici volte il loro valore....*

Pertanto il futuro acquirente potrà, per la suddetta legge, affrancare l'enfiteusi facendone richiesta al Ministero dell'Interno tramite la Prefettura competente, l'affrancazione potrà essere gratuita poiché il Reddito dominicale risulta inferiore alle vecchie lire 60.000.

Nell'ipotesi contraria, per diversa interpretazione, la quantificazione va come di seguito calcolata: reddito dominicale euro 9,94 (lire 19.250) x 15=149,10 x 1,80 (rivalutazione) = capitale di affrancazione pari a euro 268,38 più spese di istruttoria.

## **5. FORMALITA'-ISCRIZIONI (C.C. 2827)-VINCOLI-TRASCRIZIONI (C.C. 2643)**

che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

Visure al 11.02.2019

Contro gli attuali proprietari a carico dei cespiti oggetto della presente relazione risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 15 settembre 1988 ai nn. 14242 e 1123, per ipoteca di originarie lire 135.000.000 (centotrentacinquemilioni), rinnovata con iscrizione del 8 maggio 2008 ai nn. 9888 e 1627 a favore della ; nascente da contratto di mutuo di lire 54.000.000, a cura del notaio Giuseppe Colantonio di Lanciano, in data 7.09.1988 rep. n. 78974, gravante sul fabbricato allora non ancora censito in catasto e dichiarato con scheda n.1177/B del 27.08.1986 e sulla particella n. 450 del foglio 2 in Catasto Terreni.
- Trascrizione n. 15709 R.G., n.11813 R.P. del 21.09.2018, presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti, di Atto Giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobili a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano, Sezione staccata di Atessa, a favore di

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Immobili nel Comune di Perano (CH) Contrada Quadroni (strada Provinciale 119):

### **foglio 2, particella 450:**

-area urbana di mq 1990 costituente la corte del soprastante fabbricato condominiale con accesso dalla pubblica via, in catasto terreni al foglio 2, particella 450, qualità Ente Urbano di are 19 e ca 90, senza reddito;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



(la part.lla 450 deriva dalla fusione della part.lla 450 di mq 1750 e particella 1382 di mq 240)  
 Nel PRG vigente in Zona B1 “Residenziale di Completamento” normato dall’art. 12 delle NTA.  
 Confinante con particella 445, 1490, 4284, 4282, 448, strada pubblica;  
 nel fabbricato condominiale sono individuati gli immobili oggetto della presente relazione.

**Foglio 2, particella 450, sub 3**, categoria A/2 classe 1, piano 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, Rendita euro 495,80, diritti alla corte BCNC sub 9; via Quadroni (strada Provinciale 119) n.72 con accesso dalla scala comune (sub 10), confinante con sub 2, affaccio su area comune; risulta occupato per abitazione, a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, da (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria famiglia.  
 Risulta conforme alla scheda catastale e alla Concessione in sanatoria;  
 si fa presente che un terrazzino di forma trapezoidale, riportato per l’intero nella scheda catastale, risulta accessibile sia dal sub 3 che dal sub 2 (di proprietà non degli esecutati), apparentemente di uso comune. Dall’esame del progetto assentito, risulta come nello stato di fatto, forse nella volontà di destinare i beni della allora futura costruzione esclusivamente alla propria famiglia.  
 La coniuge dell’esecutato in fase di sopralluogo, mi riferisce che il terrazzino dovrà essere diviso per dividerlo con la proprietaria del sub 2.

**Foglio 2, particella 450, sub 4**, categoria C/1 classe 1, piano terra, consistenza 73 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita euro 923,68, diritti su BCNC sub 9, via Quadroni (strada Provinciale 119) n.74, con accesso al piano terra, confinante con sub 5, risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale negozio per vendita, ufficio, ripostiglio e wc, disimpegnati da corridoio, continuando l’attività dei genitori deceduti. Tale negozio con locali accessori, risulta comunicante nella parte finale del corridoio, con il laboratorio di officina (sub 5), comunicazione eliminabile con la chiusura del passaggio con opera muraria. I luoghi risultano conformi alla scheda catastale e al progetto, tranne nella destinazione assentita di “officina” D7 e non di “negozio” C1.

È stata effettuata una variazione catastale (in atti il 19.12.2002) con divisione del piano terra “D7” in tre ambienti di categoria “C”; tale divisione risulta sanabile con presentazione di Permesso di Costruire per cambio di categoria funzionale e divisione.

**Foglio 2, particella 450, sub 5**, categoria C/3 classe U, piano terra, consistenza 96 mq, superficie catastale 109 mq, Rendita euro 287,56, via Quadroni n.76-B, con accesso al piano terra dall’ingresso sul lato lungo del fabbricato, diritti sul BCNC sub 9, confinante con sub 4, sub 6 e vano scala sub 10; risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale laboratorio di officina, continuando l’attività dei genitori deceduti.

I luoghi risultano conformi alla scheda catastale e al progetto assentito e sono in continuità con l’attuale sub 6 a destinazione “rimessa”.  
 Anche in questo caso è stata effettuata una variazione catastale (in atti il 19.12.2002) con divisione del piano terra “D7” in tre ambienti di categoria “C”; tale divisione risulta sanabile con presentazione di Permesso di Costruire per cambio di categoria funzionale e divisione.

**Foglio 2, particella 450, sub 6**, categoria C/6 classe 1, piano terra, consistenza 79 mq, superficie catastale 85 mq, Rendita euro 146,88, via Quadroni n.76-C, con accesso dal piano terra, sul retro

fabbricato, attraverso il BCNC sub 9; confinante con sub 5, dal quale non risulta fisicamente diviso; risulta occupato a titolo bonario senza alcun contratto con i fratelli, dal sig.

(esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale officina-rimessa, continuando l'attività dei genitori deceduti.

I luoghi risultano conformi alla scheda catastale e al progetto assentito, in continuità con il sub 5, dal quale non risulta diviso fisicamente, ma solo catastalmente individuato.

Anche in questo caso è stata effettuata una variazione catastale (in atti il 19.12.2002) con divisione del piano terra "D7" in tre ambienti di categoria "C"; volendo mantenere tale divisione, essa risulta sanabile con presentazione di Permesso di Costruire per cambio di categoria funzionale e divisione.

#### Descrizione tecnica:

L'edificio consta di tre piani: terra, primo e secondo. Allo stato attuale il piano secondo risulta ultimato nelle tamponature esterne in laterizio e al completo stato grezzo internamente. Le strutture portanti in elevazione sono in calcestruzzo armato, i solai sono in laterocemento. La copertura è stata interrotta a livello di solaio piano, senza le falde e senza una raccolta e allontanamento delle acque piovane, sono presenti le armature di ripresa. I parapetti dei balconi sono realizzati in laterizio e inserti a ringhiera, non intonacati. Le superfici esterne risultano intonacate quelle del piano terra e in parte quelle del primo piano, no quelle del secondo piano; nessuna porzione risulta tinteggiata.

Gli immobili al piano terra e al piano primo, tra cui quelli oggetto di perizia, risultano dotati di impianti idrico, elettrico, sanitario, di tipo civile, dotati di allaccio alla rete fognaria comunale.

L'appartamento (sub 3) ha pavimenti in marmo, parte di Trani rosato e parte in Perlato Coreno, parte in Botticino; ha finestre in legno Douglas con avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburate e sfinate con inserti in vetro; riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati con caldaia indipendente a gas metano, bagni e cucina sono rivestiti con ceramiche, dotazione di sanitari. Gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati e in buono stato d'uso. La scala condominiale è rivestita in granito, non è presente l'ascensore.

Il negozio con annesso ufficio e accessori (sub 4) presenta doppia vetrina di facciata, in alluminio, verso il fronte strada principale, ha pavimentazione in ceramica bicottura rossa, non è presente impianto di riscaldamento, è dotato di impianto idrico-sanitario e allaccio alla rete fognaria comunale. Le porte sono in legno tamburato verniciato, le finestre in profilo di ferro con vetro singolo, le pareti intonacate e tinteggiate. Stato d'uso sufficiente.

Il laboratorio (sub 5) ha accesso laterale con porta in ferro e vetro, l'ambiente risulta comunicante, con passaggio delle dimensioni di una porta, con il negozio (sub 4) e completamente comunicante con la rimessa (sub 6). Ha pavimento realizzato con scaglie di marmo fugato in cemento, dotazione di impianto idrico-sanitario con bagni non in funzione, finestre in ferro con vetro singolo, non ha impianto di riscaldamento, le pareti intonacate e tinteggiate. Stato d'uso sufficiente.

La rimessa (sub 6) ha accesso sul retro fabbricato con doppia porta di tipo (industriale) vetrato, finestre in ferro con vetro singolo, l'ambiente risulta totalmente comunicante e integrato con il laboratorio; la pavimentazione risulta essere a scaglie di marmo fugate a cemento, le pareti intonacate e tinteggiate. Stato d'uso sufficiente.

Il fabbricato risulta circondato dalla corte BCNC (sub 9) che permette l'accesso dalla pubblica via. L'area esterna risulta in parte piastrellata con blocchetti tipo betonelle e in parte, sul retro fabbricato, asfaltata.

I beni risultano ubicati lungo la via pubblica, Perano bassa, di fronte il ristorante "il Castello", zona intensamente costruita e fornita di tutti i servizi.

Il fabbricato in cui insistono i beni pignorati è stato autorizzato con

- Licenza Edilizia n. 1352/70 del 09.11.1970;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5/1/A/C/D del 16.11.1991 a seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Le difformità riscontrate non sono di carattere distributivo, il piano terra risulta assentito con destinazione "officina" e accatastato inizialmente, dopo la Concessione in Sanatoria, in categoria catastale "D7"; nel 2002 è stata effettuata una variazione catastale con divisione del piano terra "D7" in tre ambienti di categoria "C"; tale divisione risulta sanabile con presentazione di Permesso di Costruire per cambio di categoria funzionale e divisione.

Tale difformità non inficia la validità del procedimento e non risulta in contrasto con le norme e gli strumenti edilizi vigenti.

**7.** Risulta agli atti presentata domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con prot. n.5678 del 14.12.1988, prat. n. 62, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5/1/A/C/D in data 16.11.1991.

**8.** Sui beni pignorati non gravano censi, livelli o uso civico che inficiano il trasferimento dei beni; nello Storico Catastale terreni, all'impianto meccanografico del 1975, la particella 450 risulta con diritto del concedente (fino al 14.02.2005) dell'Amministrazione del Fondo per il Culto con sede in Casalincontro e fino alla stessa data, risultava livellario.

Pertanto il futuro acquirente potrà, ai sensi della legge 20 maggio 1985, n.222, affrancare l'enfiteusi facendone richiesta al Ministero dell'Interno tramite la Prefettura competente, l'affrancazione potrà essere gratuita poiché il Reddito dominicale risulta inferiore alle vecchie lire 60.000 (art.60).

Nell'ipotesi contraria, per diversa interpretazione, la quantificazione va come di seguito calcolata:

reddito dominicale euro 9,94 (lire 19.250) x 15=149,10 x 1,80 (rivalutazione) = capitale di affrancazione pari a euro 268,38 più spese di istruttoria (art.61).

**9.** Sulle unità immobiliari non risultano state effettuate procedure per recupero forzoso di oneri condominiali.

## **10. CONSISTENZE e VALUTAZIONI**

I beni ubicati nel Comune di Perano (Ch), Contrada Quadroni (strada Provinciale 119), sono ubicati nella zona di Perano bassa, area intensamente costruita e fornita di tutti i servizi.

I fabbricati di che trattasi sono:

- a)** Immobile al foglio 2, particella 450 sub 3, avente accesso al piano primo dalla porta di fronte per chi giunge al piano dalla scala condominiale, con destinazione abitazione, consta di ampio soggiorno, studio, cucina, ripostiglio, due bagni e due disimpegni, tre camere da letto e quattro balconi. Rispetto al progetto in sanatoria assentito e alla scheda



catastale, va diviso il balcone sull'ingresso, da condividere a metà con la proprietà del sub 2 (di cui si è già tenuto conto nel computo delle superfici). L'appartamento è occupato da uno dei fratelli comproprietari per la propria abitazione, a titolo bonario senza contratto.

*Esplicitazione superfici lorde con destinazioni d'uso e coefficienti di riduzione per calcolo delle superfici virtuali ragguagliate e attribuzione valore:*

P.1°

Appartamento (h.2,90):

$(6,50 \times 11,20 + 4,80 \times 6,80 + 5 \times 6,90 + 4,30 \times 0,80 + 2 \times 2,50 + 0,80 \times 4/2) =$  mq 152,00 circa

Balconi:

$\text{mq } 9,25 + 7,92 + 6,15 + 6,75 = \text{mq } 30 \times 0,30 =$  sup. virtuale mq. 9,00

**Totale superficie ragguagliata ..... mq 161,00**

**Valore:**

superficie virtuale mq. 161,00 x €/mq 850,00 = ..... **euro 137.000,00**

- b) Immobile al foglio 2, particella 450 sub 4, avente accesso indipendente al piano terra dalla corte comune, con destinazione commerciale, da regolarizzare con richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione e frazionamento, da D7 a C1 e chiusura vano passaggio con il sub 5.

Presenta ampio locale negozio con due vetrine verso la pubblica via, vano riservato all'ufficio, ripostiglio, wc e disimpegno, con diritti all'ampia corte comune circostante.

Risulta occupato da uno dei fratelli comproprietari, per la propria attività di a titolo bonario senza regolare contratto.

*Esplicitazione superfici lorde con destinazioni d'uso e coefficienti di riduzione per calcolo delle superfici virtuali ragguagliate e attribuzione valore:*

P.T

Negozio e accessori (h.4,00)

$(7,70 \times 5,30 + 9,60 \times 5,90 + 0,80 \times 2) =$  mq 99,00

**Totale superficie ragguagliata ..... mq 99,00**

**Valore:**

superficie mq.99,00 x €/mq 950,00 = ..... **euro 94.000,00**

- c) Immobile al foglio 2, particella 450 sub 5, avente accesso indipendente al piano terra dalla porta sul lato lungo del fabbricato, dalla corte comune, con destinazione laboratorio-officina, da regolarizzare con richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione e frazionamento, da D7 a C3 e chiusura vano passaggio con il sub 5 nonchè eventuale divisorio col sub 6.

Presenta ampio vano laboratorio di officina meccanica con annesso locale per lavorazioni specifiche e servizi igienici. Risulta occupato da uno dei fratelli comproprietari, per la propria attività di “, a titolo bonario senza regolare contratto.

*Esplicitazione superfici lorde con destinazioni d'uso e coefficienti di riduzione per calcolo delle superfici virtuali ragguagliate e attribuzione valore:*

P.T.

Locali laboratorio di officina meccanica e servizi (h. 4,00):  
 $(4,80 \times 11,40 + 6,30 \times 6,70 + 1,50 \times 5,50 + 4,80 \times 2,40 + 0,80 \times 2,50) = \text{mq } 118,00$

**Totale superficie ragguagliata ..... mq 118,00**

**Valore:**

superficie mq. 118,00 x €/mq 650,00 ca. = .....euro **77.000,00**

- d) Immobile al foglio 2, particella 450 sub 6**, avente accesso indipendente al piano terra dalla porta sul retro fabbricato, dalla corte comune, con destinazione rimessa, da regolarizzare con richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione e frazionamento, da D7 a C6 e chiusura eventuale, con divisorio, col sub 5 con il quale oggi è comunicante e utilizzato per l'attività.  
 Presenta ampio vano con doppio ingresso. Risulta occupato da uno dei fratelli comproprietari, per la propria attività di , a titolo bonario senza regolare contratto.

*Esplicitazione superfici lorde con destinazioni d'uso e coefficienti di riduzione per calcolo delle superfici virtuali ragguagliate e attribuzione valore:*

P.T.

Locale rimessa (h. 4,00):  
 $(5,30 \times 7,69 + 7,90 \times 6) = \text{mq } 88,00$

**Totale superficie ..... mq 88,00**

**Valore:**

superficie mq. 88,00 x €/mq 550,00 ca. = .....euro **48.500,00**

**TOTALE VALORE immobili a-b-c-d ..... euro 356.500,00**

**11.** Ai fini dell'art.13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, si fa presente che **non** è stato possibile reperire, per gli impianti realizzati posti a servizio degli immobili, i dati concernenti le certificazioni di conformità e di regola dell'arte, nè le dichiarazioni di conformità di un professionista abilitato.

**12.** La determinazione del canone di locazione viene effettuata secondo i valori di riferimento dell'Agenzia delle Entrate secondo la destinazione d'uso e viene espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda e può essere così stabilito per gli immobili liberi:



**sub 3:** superficie mq. 161,00 x €/mq 2,8 = canone mensile euro 450,00

**sub 4:** superficie mq. 99,00 x €/mq 3,53 = canone mensile euro 350,00

**sub 5:** superficie mq. 118,00 x €/mq 2,54 = canone mensile euro 300,00

**sub 6:** superficie mq. 88,00 x €/mq 2,27 = canone mensile euro 200,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**13.** Ai sensi del DPR del 18.04.2013 n. 75 si allegano n. 3 gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) degli immobili, redatti e comunicati all'Ente per Energia e si dichiara che l'immobile:

- foglio 2, particella 450, sub 3 è collocato in **classe F**
- foglio 2, particella 450, sub 4 è collocato in **classe G**
- foglio 2, particella 450, sub 5- sub 6 è collocato in **classe G**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**14.** Il compendio pignorato (senza vincoli di vendita) può essere posto in vendita in **tre lotti**, ritenuti funzionali.

**15.** Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione volontaria del 15 settembre 1988 ai nn. 14242 e 1123, per ipoteca di originarie lire 135.000.000 (centotrentacinquemilioni), rinnovata con iscrizione del 8 maggio 2008 ai nn. 9888 e 1627 a favore della nascente da contratto di mutuo di lire 54.000.000, gravante sul fabbricato allora non ancora censito in catasto e dichiarato con scheda n.1177/B del 27.08.1986 e sulla particella n. 450 del foglio 2 in Catasto Terreni.
- Trascrizione n. 15709 R.G., n.11813 R.P. del 21.09.2018, presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti, di Atto Giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobili a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano, Sezione staccata di Atesa.

Costi di cancellazione:

Iscrizione volontaria.....euro	35,00
Trascrizione atto di pignoramento .....euro	262,00
<b>Totale .....</b>	<b>euro 297,00</b>

**16.** I beni pignorati, dai documenti esaminati, non presentano comproprietà con terzi estranei alla procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Criterio di stima adottato è il valore di mercato, detto anche valore venale, che consiste nel più probabile punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Esso tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni: fruibilità degli ambienti, ampiezza, idoneità all'uso, condizioni di manutenzione e di finitura, di eventuali lavori da realizzare, raggiungibilità, aree di parcheggio nelle immediate vicinanze, dotazione di urbanizzazioni primarie, la posizione rispetto all'abitato esistente e la prossimità al centro cittadino, la qualità ambientale e la gradevolezza del posto, alla scarsa possibilità di replicare la costruzione, la situazione del mercato immobiliare della località, la presenza di vincoli ambientali o altri, servitù;

dei terreni tiene conto dell'ampiezza, della posizione, raggiungibilità, morfologia e fruibilità; si tiene conto di una concreta previsione dell'entrata in vigore di una normativa edilizia più favorevole oppure più restrittiva nel PRG; guarda anche all'Osservatorio Immobiliare di riferimento sia per le vendite che per i canoni di affitto dei negozi e delle attività produttive, terziarie e delle abitazioni nel Comune di Perano, come risulta dalle ultime interrogazioni pubblicate e riferite al 1° semestre 2018.



## DESCRIZIONE DEI BENI PER AVVISO D'ASTA



### **LOTTO n. 1**

Per la vendita di immobile in Perano (Chieti), località Contrada Quadroni, n.72 (strada Provinciale 119), ubicato al piano primo di fabbricato condominiale, costituito da ampio appartamento di civile abitazione composto da soggiorno, studio, cucina, ripostiglio, due bagni e due disimpegni, tre camere da letto e quattro balconi, in Catasto Urbano al foglio 2, particella 450 sub 3, categoria A/2 classe 1, piano 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, Rendita euro 495,80, diritti alla corte BCNC sub 9, con accesso dalla scala comune (sub 10); risulta occupato per abitazione da uno degli esecutati, proprietario per 1/4, a titolo bonario senza alcun contratto con gli altri fratelli comproprietari. Nel PRG vigente in Zona B1 -“Residenziale di Completamento” e nelle NTA normati dall’art. 12, del Comune di Perano.

Confinante con sub 2, vano scala condominiale, affaccio su area comune a tre lati.

Prezzo base di vendita euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00 euro)

### **LOTTO n. 2**

Per la vendita di immobile in Perano (Chieti), località Contrada Quadroni, n.74 (strada Provinciale 119), ubicato al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da negozio per vendita, ufficio, ripostiglio e wc, disimpegnati da corridoio, in Catasto Urbano al foglio 2, particella 450, sub 4, categoria C/1 classe 1, piano terra, consistenza 73 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita euro 923,68, diritti su BCNC sub 9; risulta occupato da uno degli esecutati, proprietario per 1/4, per la propria attività di vendita ricambi, a titolo bonario senza alcun contratto con gli altri fratelli comproprietari. Nel PRG vigente in Zona B1 -“Residenziale di Completamento” e nelle NTA normati dall’art. 12, del Comune di Perano.

Confinante con sub 5, corte comune a tre lati.

Prezzo base di vendita euro 94.000,00 (novantaquattromila/00 euro)

### **LOTTO n. 3**

Per la vendita di immobile in Perano (Chieti), località Contrada Quadroni, (strada Provinciale 119), ubicato al piano terra di fabbricato condominiale, costituito da ampio locale laboratorio di officina con vano accessorio e sevizi, nel quale sono individuate due zone con diversa destinazione catastale meglio identificati in Catasto Fabbricati al foglio 2, particella 450:

sub 5, categoria C/3 classe U, piano terra, consistenza 96 mq, superficie catastale 109 mq, Rendita euro 287,56, via Quadroni n.76-B, con accesso indipendente dalla corte comune sub 9 BCNC;

sub 6, categoria C/6 classe 1, piano terra, consistenza 79 mq, superficie catastale 85 mq, Rendita euro 146,88, via Quadroni n.76-C, con accesso indipendente dalla corte comune sub 9 BCNC;

il tutto risulta occupato da uno degli esecutati, proprietario per 1/4, per la propria attività di officina meccanica, a titolo bonario senza alcun contratto con gli altri fratelli comproprietari. Nel PRG vigente in Zona B1 -“Residenziale di Completamento” e nelle NTA normati dall’art. 12, del Comune di Perano.

Confinanti con sub 4, vano scala condominiale, corte comune a tre lati.

Prezzo base di vendita euro 125.500,00 (centoventicinquemilacinquecento/00 euro)



## QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI



- **procedimento esecutivo** n° 71/2018 R.G.E.;

- **atto di pignoramento**

atto di pignoramento immobiliare datato 10 luglio 2018, curato degli



- **esecutati:**

;

Proprietari 'per l'intero e ognuno per la quota di 1/4 debitori.

- **somma da pagare**

la somma di € 18.232,63 oltre gli interessi maturati e maturandi sino al saldo, spese di notifica e le successive occorrenze, a seguito di atto di precetto del 26 aprile 2018 emesso su provvedimento Tribunale di Lanciano il 31 gennaio 2018 munita di formula esecutiva, rimasto infruttuoso.

- **beni pignorati:**

Beni nel Comune di Perano (Chieti) via Quadroni (strada Provinciale 119):

Foglio 2, particella 450, sub 3, categoria A/2 classe 1, piano 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 160 mq, Rendita euro 495,80, via Quadroni (strada Provinciale 119) n.72 con accesso dalla porta di fronte per chi giunge al piano dalla scala comune (sub 10), confinante con sub 2, affaccio su area comune; occupato da (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria famiglia; diritti alla corte BCNC sub 9 (*elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006*).

Foglio 2, particella 450, sub 4, categoria C/1 classe 1, piano terra, consistenza 73 mq, superficie catastale 83 mq, Rendita euro 923,68, via Quadroni (strada Provinciale 119) n.74, con accesso al piano terra, confinante con sub 5, diritti alla corte BCNC sub 9 (*elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006*). Occupato dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di per vendita e ufficio con accessori, di pezzi di ricambio

Foglio 2, particella 450, sub 5, categoria C/3 classe U, piano terra, consistenza 96 mq, superficie catastale 109 mq, Rendita euro 287,56, via Quadroni n.76-B, con accesso al piano terra dall'ingresso sul lato lungo del fabbricato, diritti alla corte BCNC sub 9 (*elaborato planimetrico*



prot. CH0114768 del 09.10.2006), confinante con sub 4, sub 6 dal quale non risulta fisicamente diviso, vano scala sub 10. Occupato dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale laboratorio di officina.

Foglio 2, particella 450, sub 6, categoria C/6 classe 1, piano terra, consistenza 79 mq, superficie catastale 85 mq, Rendita euro 146,88, via Quadroni n.76-C, con accesso dal piano terra, sul retro fabbricato, attraverso il BCNC sub 9 (elaborato planimetrico prot. CH0114768 del 09.10.2006); confinante con sub 5 dal quale non risulta fisicamente diviso. Occupato dal sig. (esecutato per 1/4 e proprietario per 1/4) con la propria attività di quale officina-rimessa.

I beni di cui sopra sono individuati nel PRG vigente in Zona B1 -“Residenziale di Completamento” e nelle NTA normati dall’art. 12, del Comune di Perano.

**- vincoli:**

-Sugli immobili gravano vincoli derivanti dall’attitudine edificatoria previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico del Comune di Perano, soprattutto qualora si volesse dare idonea copertura al fabbricato di cui è sprovvisto.

-Nella visura storica in Catasto terreni della particella 450 risulta la stessa gravata da diritto del concedente a favore dell’Amministrazione del Fondo per il Culto (fino al 14.02.2005) e il sig. , Livellario (fino al 14.02.2005).

A tal proposito si chiarisce che tale formalità non risulta pregiudizievole per il prosieguo della procedura esecutiva e per il trasferimento dei beni. Pertanto il futuro acquirente potrà affrancare l’enfiteusi facendone richiesta al Ministero dell’Interno tramite la Prefettura competente, ai sensi della legge 20 maggio 1985, n.222.

-Non sono state rilevate formalità o oneri di natura condominiale sugli immobili.

**- prezzo base di vendita:**

Lotto 1: **euro 137.000,00** (centotrentasettemila/00 euro).

Lotto 2: **euro 94.000,00** (novantaquattromila/00 euro).

Lotto 3: **euro 125.500,00** (centoventicinquemilacinquecento/00 euro).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

