

\

TRIBUNALE DI LANCIANO
CHIETI



SEZIONE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 56/2017 R.G.E.



IL C.T.U.
Arch. G. Rosalba D'Ottavio



PREMESSA

Il giorno 14 del mese di novembre dell'anno 2017 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 Monsignor Tesauri n°10, iscritta all'Albo degli Architetti Senior 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 03.11.2017



presta giuramento di rito

per espletare l'incarico di cui all'allegato "A" (giusto verbale di giuramento allegato) nella **procedura esecutiva n° 56/2017 R.G.E.**

promossa da

C o n t r o

Soc.

debitore

fideiussori e condebitori solidali:

sigg.:



RELAZIONE DI PERIZIA

ESAMINATO l'atto di pignoramento immobiliare datato 21 giugno 2017 a cura della “

;

in persona del Dott.

rappresentata e difesa dall'Avv.



a carico
della **Società**
; debitore
e dei fideiussori e condebitori solidali:
sigg.:



per il pagamento della somma di €4.000.151,80 oltre gli interessi maturati e maturandi sino al saldo, spese di notifica e le successive occorrente, in forza della concessa somma con contratto di mutuo per Notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano in data 5.02.2008, Rep. n.60251, Racc. n. 11325, da

1. ESEGUITI gli opportuni sopralluoghi, visti gli strumenti urbanistici comunali:
i beni pignorati possono essere così descritti:

Beni nel Comune di Lanciano (Chieti)

Proprietà per l'intero (1/1) della Società C

- a) Opificio in Catasto Urbano al foglio 63, particella 4043 sub 1, p.T, categoria D/1, rendita euro 40.164,85, adibito ad attività aziendale di trasformazione di prodotti agricoli quali pomodori, olive, lupini, produzione olio ecc., con annessi uffici e punto vendita al dettaglio ubicati al piano terra della discosta palazzina, in Contrada Cerratina n 77/I - 66034 Lanciano (CH)
- b) Abitazione di tipo civile in Catasto Urbano al foglio 4043 sub 2, p. 1-2, categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq163, rendita euro 433,82; ubicato nella discosta palazzina al piano primo con soprastante sottotetto allo stato grezzo, collegati a mezzo scala e con ingressi separati, in Contrada Cerratina n.77/I - 66034 Lanciano (CH); con circostante corte esclusiva (Ente Urbano), al lordo dei fabbricati, di mq.14.416, adibita a parcheggio, deposito e area di manovra dell'opificio, nonchè a servizio degli uffici, punto vendita al dettaglio e dell'abitazione, interamente recintata, in Catasto Terreni al foglio n.63, particella n. 4043, Ente Urbano di ha 1, are 44 e ca 16, senza rendita.

Confinante con particella 4042 di proprietà , particella 4044 di proprietà Ditta,
Particella 4036 di proprietà , particella 4009.

Nel PRG vigente in Zona Industriale Lanciano Valle "*Insedimenti Industriali agglomerato Consorzio ASI*"- Art.2, comma 2 NTA Comune di Lanciano aggiornato 2015, in cui si fa riferimento al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI Sangro.



Beni nel Comune di Altino (Chieti)

Proprietà per l'intero (1/1) della Società

- a) Opificio in Catasto Urbano al foglio 8, particella 135 sub 4 (ex sub 1 e sub 3), p.T, Categoria D/1, rendita catastale euro 2.354,00; ex frantoio alla data del sopralluogo non attivo per l'Azienda
- b) Terreno in Catasto Terreni al foglio 8, particella 135 (comprende le originarie particelle 85,86,139,284,285), Qualità Ente Urbano di are 40 e ca 40 al lordo dei soprastanti fabbricati; corte urbana del sub 4, adibito a carico e scarico merci, deposito, camminamenti e viabilità interna, recintata prevalentemente con rete, in via Nazionale 229/A, ma con accesso anche a valle da via Modesto della Porta, località Selva, 66040 Altino (CH).

Confinante a monte con particelle 286, 136, a valle con via comunale Modesto della Porta; a destra con particella 4260,140, 136,87, a sinistra con particelle 339, 133, 55, 132, salvo altri.

Nel PRE vigente in "Zona di completamento B1"- art. 32 delle NTU che prevede una edificazione pari a 3 mc/mq.

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 Lanciano

Foglio 63, particella 4043 (terreno)

A Società C

il bene risulta in piena proprietà per l'intero.

A Società , il bene è pervenuto

con Atto Pubblico del 7.06.1995 rep. n. 29169 a cura del Notaio Lo Iacono Arnaldo, registrato in Vasto al n.765 il 16.06.1995 (n.4469.1/1995).

DA ;

A il bene era pervenuto con Atto

Pubblico del 13.09.1991 rep. n. 18162 a cura del Notaio Lo Iacono Arnaldo, in Atessa, registrato a Lanciano vol.1 n.1864 il 27.09.1991 (n.6880.1/1991).

DA proprietà per 1/2; e
proprietà per 1/2.

A e , il

terreno lo detenevano dall'Impianto meccanografico del 20.03.1971.

Foglio 63, particella 4043 sub 1 (opificio e uffici)

A Società
, il bene risulta in piena proprietà per l'intero.

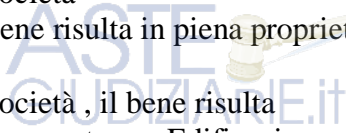
A Società , il bene risulta averlo
edificato e quindi Costituito in atti dal 8.11.1995, Registrazione n.A02723/1995.



Foglio 63, particella 4043 sub 2 (abitazione e sottotetto)

A Società
, il bene risulta in piena proprietà per l'intero.

A Società , il bene risulta
pervenuto per Edificazione su Area Urbana del 02.06.2000, prot. n.129846, in atti dal 2.6.2000
Registrazione n.1334.1/2000.

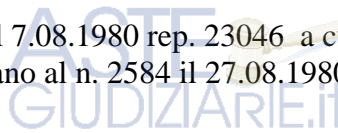


Beni nel Comune di Altino

Foglio 8, particella 135 (terreno)

A Società
il bene risulta in piena proprietà per l'intero.

A Società , il bene risulta
pervenuto con Atto Pubblico del 7.08.1980 rep. 23046 a cura del Notaio Colantonio Giuseppe
di Lanciano, Registrato a Lanciano al n. 2584 il 27.08.1980 (n.5809.1/1980)



DA , proprietario per 1/2 e da
, proprietaria per 1/2

A , proprietario per 1/2 e da
, proprietaria per 1/2, il bene lo detenevano sin
dall'Impianto meccanografico del 17.06.1974.

Foglio 8, particella 135, sub 4 (opificio)

A Società
, il bene risulta in piena proprietà per l'intero,

A Società , il bene risulta
pervenuto con Voltura d'Ufficio del 3.12.2002, prot. 344918, Registrazione di Rettifica
Intestazione n.2562.1/2002



DA

A il bene lo deteneva dall'Impianto meccanografico
del 30.06.1987 prima dell'ampliamento e fusione.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI nello STORICO CATASTALE

Catasto Terreni:

Terreno nel Comune di Lanciano (Ch), Contrada Cerratina



Intestato a Società

*Amministratore Unico e legale rappresentante sig. , proprietaria per l'intero
(1/1)*

Foglio 63, particella 4043

Qualità Ente Urbano di ha 1, are 44, ca 16, senza reddito;

- Tipo mappale del 1.06.2000 prot.n. 126626 in atti dal 1.06.2000 (n.1566.1/2000)
- Tabella di variazione del 1.06.2000 prot.n.126626, in atti dal 1.6.2000 (n.1566.1/2000) ricomprende le particelle 4011-4018-4019;
- Variazione d'Ufficio del 30.5.2000 prot. n. 127155 in atti dal 31.5.2000 (n.126626.1/2000); estensione di ha 1, are 37, ca 46. Con soppressione delle : fg 57 part.4021; fg 62 part. 4019-4013-4006-4007-4012-4020, ricompresi nella 4043.
- Tipo mappale del 8.09.1995 in atti dal 20.09.1995 (n.1532.1/1995) in cui si sopprime la part.4012 del fg 63 e si costituisce Ente Urbano di are 90, ca 07.
- Variazione geometrica del 8.09.1995 in atti dal 20.09.1995 (n.1532.1/1995), seminativo classe 2, di are 90, ca 07, in cui si sopprime la part.4014 fg 63 e la particella 4043 era identificata con la n. 4012.
- Frazionamento del 7.09.1993 in atti dal 7.9.93 (n.1376.2/1993) di Seminativo di are 75, ca 37, con soppressione della part.144 fg 63e variazione di altre, identificata col n.4012 .
- Frazionamento del 24.7.1991 in atti dal 24.7.1991 (n.38791.9/1991). Seminativo di ha 1, are 73, ca 30 con soppressione della part. 64 fg 63. La particella è identificata col n.144.
- Frazionamento del 17.7.1990 in atti dal 9.7.1991 (n. 42342.1/1990) di Seminativo di ha 2, are 39, ca 30, con variazione di altri terreni. La particella è identificata col n. 64.
- All'Impianto meccanografico del 20.3.1971, Seminativo classe 2, di ha 2, are 40, ca 70, identificata col n. 1.

Terreno nel Comune di Altino (Ch), località Selva Piana-via Nazionale-

Intestato a Società C

*proprietario per l'intero
(1/1)*

Foglio 8, particella 135

Qualità Ente Urbano di are 40, ca 40, senza reddito;

- Tipo mappale del 30.12.2016 prot. n.CH0127258 in atti dal 30.12.2016, presentazione n.127258.2/2016, in cui sono stati soppressi le part.ile 4273-4275-85-86-139-284-285 del fg 8 e variata la part.136.
- Variazione d'Ufficio del 23.11.2015 prot. n. CH0128280 per ripristino stadio precedente per errata esecuzione di variazione 464/2013, con variazione della particella 388 fg 8.
- Variazione del 14.2.2013 prot. n.CH0019557 per Bonifica Identificativo Catastale (n.464.1/2013) con soppressione della particella 388 fg 8- ente urbano di are 14 ca 90;



- Variazione d'Ufficio del 19.11.2012 prot. n. CH0185632 per Bonifica Identificativi Catastali (n.6644.1/2012) -ente urbano di are 13 ca 20;
- Tipo mappale in atti dal 8.11.1994 (n. 15986.1/1981) -ente urbano di are 13 ca 20.
- Frazionamento del 23.07.1980 in atti dal 19.12.1992 (n.4519.1/1980), Orto irriguo di are 13 ca 20
- All'Impianto meccanografico del 17.6.1974 Orto Irriguo di are 14 ca 90.

Catasto fabbricati

Fabbricati nel **Comune di LANCIANO** (Ch) alla località Contrada Cerratina n. 77/I di proprietà della Società

,
proprietaria per l'intero (1/1)

Foglio 63, particella 4043, sub 1

Categoria D/1, piano Terra, Rendita euro 40.164,85;

- Variazione toponomastica del 17.12.2003 prot.n.CH0272428 (n.56600.1/2003);
- Variazione nel classamento del 4.6.2001 prot.n.157497 (n.2997.1/2001);
- Ampliamento del 2.6.2000 prot. n.129852 (n.2384.1/2000);
- Variazione del 22.9.1995 in atti dal 22.5.1998, classamento (n.1717/C.1/1995);
- Costituzione del 8.11.1995 in atti dal 10.11.1995 (n.A02723/1995);

Foglio 63, particella 4043, sub 2

Categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, p.1-2, superficie catastale mq.154, rendita euro 433,82;

- Variazione del 9.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione toponomastica del 17.12.2003 prot.n.CH0272427 (n.56599.1/2003);
- Variazione nel classamento del 4.6.2001 prot.n.157497 (n.2997.1/2001);
- Edificazione su area urbana del 2.6.2000 prot. n. 129846 (n.1334.1/2000).

Fabbricati nel **Comune di ALTINO** (Ch) alla località Selva Piana-Via Nazionale, n. ?? di proprietà della Società

,
proprietaria per l'intero (1/1)

Foglio 8, particella 135, sub 4

Categoria D/1, piano T, Rendita euro 2.354,00

- Variazione del 20.1.2017 prot.n.CH0003224 in atti dal 23.1.2017, per Fusione-Ampliamento (n.695.1/2017) con soppressione dei sub 1 e 3.

Nota: *ex sub 1= bene comune;*

ex sub 3= officio D/1 dal 1999, precedentemente C/2 sin dall'impianto meccanografico.

Foglio 8, particella 135

Ente Urbano (ha accorpato le originarie particelle 85-86-139-284-285) di are 40 e ca 40

- Tipo mappale del 30.12.2016 prot. n. CH0127258 in atti dal 30.12.2016 n. 127258.2/2016 con variazione della particella 136;
- Variazione d'Ufficio del 23.11.2015 prot. n. CH0128280 in atti dal 23.11.2015, n. 9121.1/2015 per ripristino stadio precedente: Ente Urbano di are 13 e ca.20 con variazione della particella 388;

- Variazione del 14.2.2013 prot. n. CH0019557 in atti dal 14.2.2013 n.464.1/2013 per Bonifica Identificativo Catastale, Ente Urbano di are 14 e ca 90;
- Variazione d'Ufficio del 19.11.2012 prot.n.CH0185632 n. 6644.1/2012, per Bonifica Identificativi Catastali, Ente Urbano di are 13 e ca 20;
- Tipo Mappale in atti dal 08.11.1994 n.15986.1/1981; -Frazionamento del 23.07.1980 in atti dal 19.12.1992 n. 4519.1/1980, orto irriguo de are 13 e ca 20;
- Impianto meccanografico del 17.06.1974, orto irriguo di are 14 e ca 90.

TUTTI i passaggi di proprietà risultano con continuità di trascrizione.

DIRITTI della parte esecutata:

I beni in Lanciano (Ch) località Contrada Cerratina, n.77/I e precisamente:

- l'opificio destinato a trasformazione e confezionamento di prodotti alimentari, con discosti uffici e locali tecnici, operativo, al foglio 63, particella 4043, sub 1, categoria D/1, piano T, Rendita euro 40.164,85;
- l'abitazione con soprastante piano sottotetto con accesso indipendente, libero, al foglio 63, particella 4043, sub 2, categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 154, rendita euro 433,82;
- la circostante corte comune foglio 63, particella 4043,utilizzata per area di sosta, manovra, deposito, carico e scarico merci, con accesso dalla via consortile a mezzo cancello automatizzato, risultano di proprietà 1/1 e in uso della *Società*

I beni in Altino (CH) località Selva di Altino n. 229/A e precisamente:

- l'opificio destinato a frantoio, lavorazione e deposito di prodotti olivari, è articolato in tre manufatti di cui due adiacenti e uno discosto, edificati e/o ristrutturati in epoche diverse; una tettoia e piccolo edificio destinato ai servizi igienici con attiguo piccolo deposito, individuati al foglio 8, particella 135, sub 4, categoria D/1, piano T, rendita euro 2.354,00;
 - la circostante comune foglio 8, particella 135, Ente urbano di are 40 e ca.40 ricomprende le particelle 85-86-139-284-285, utilizzata per area di sosta, manovra, deposito, carico e scarico merci, ha doppio accesso, da via Nazionale e dalla strada comunale a valle via Modesto della Porta;
- risultano di proprietà 1/1 della *Società*

non risultano in uso e nella disponibilità della Società in quanto locati con regolare contratto di affitto dal 1.09.2016 al 31.08.2022, registrato Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Lanciano il 13.09.2016 n. 1899, alla Società

Nota: nel contratto di affitto si individua, attraverso la rendita catastale, il bene corrispondente all'ex sub 3 poiché alla data di stipula non era ancora stato effettuato il riordino catastale oggi individuato col sub 4.

3. POSSESSO DEL BENE

I beni in Lanciano (Ch) località Contrada Cerratina, n.77/I e precisamente:

-l'opificio destinato a trasformazione e confezionamento di prodotti alimentari, con discosti uffici e locali tecnici al foglio 63, particella 4043, sub 1, categoria D/1, piano T, Rendita euro 40.164,85;

-l'abitazione con soprastante piano sottotetto con accesso indipendente, al foglio 63, particella 4043, sub 2, categoria A/2 classe 1, piano 1-2, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 154, rendita euro 433,82;

-la circostante corte comune foglio 63, particella 4043, risultano di proprietà per l'intero, in uso e nella piena disponibilità, della *Società*

,

I beni in Altino (CH) località Selva di Altino n. 229/A e precisamente:

-l'opificio destinato a frantoio, lavorazione e deposito di prodotti olivari, è articolato in tre manufatti di cui due adiacenti e uno discosto, una tettoia e piccolo edificio destinato ai servizi igienici con attiguo piccolo deposito, individuati al foglio 8, particella 135, sub 4, categoria D/1, piano T, rendita euro 2.354,00;

-la circostante corte foglio 8, particella 135, risultano di proprietà 1/1 della Società

,

non risultano in uso e nella disponibilità della in quanto locati con regolare contratto di affitto dal 1.09.2016 al 31.08.2022, registrato Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Lanciano il 13.09.2016 n. 1899, alla Società

.

Nota: nel contratto di affitto si individua, attraverso la rendita catastale, il bene corrispondente all'ex sub 3 poiché alla data di stipula non era ancora stato effettuato il riordino catastale oggi individuato col sub 4.

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

-Sui terreni gravano vincoli derivanti dall'attitudine edificatoria previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico dei Comuni di Altino e quelli vigenti nel Comune di Lanciano per la Zona Industriale Lanciano Valle "*Insedimenti Industriali agglomerato Consorzio ASI*" - Art.2, comma 2 NTA Comune di Lanciano aggiornato 2015, in cui si fa riferimento al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI Sangro e che prevede in caso di vendita sia la comunicazione che il corrispettivo di diritti al Consorzio.

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

-Sui beni in Altino gravano i vincoli derivanti dal contratto di affitto citato e allegato.

- Sul manufatto isolato a valle nel lotto in Altino, vanno espletate le formalità per la chiusura del Condo Edilizio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

Visura **fino al 12.02.2018**

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

- Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Chieti il 27.5.1998 ai nn.6806/940 a favore del
- Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione di finanziamento, iscritta alla Conservatoria di Chieti il 28.7.2000 ai nn. 11734/1807 a favore del
-
- Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Chieti il 18.2.2008 ai nn.3818/484 a favore della
-
- Iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Chieti il 18.2.2008 ai nn.3818/485 a favore della
- Iscrizione Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 10.7.2013 ai nn.11932/1194 a favore della società
- Iscrizione Ipoteca, iscritta alla Conservatoria di Chieti il 10.6.2015 ai nn. 8917/1010 a favore di
- Trascrizione Atto di Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Chieti il 23.11.2015 ai nn. R.G. 17872, R.P.13444 a favore della società
- Trascrizione Atto di Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Chieti il 2.8.2017 ai nn. R.G.13171, R.P. 9751 a favore di

6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A) Immobili nel Comune di Lanciano (66034) (Ch), località Contrada Cerratina n.77/I, in Catasto Urbano al foglio 63, particella 4043:

- Ente Urbano di metri quadrati al lordo dei fabbricati 14.416,00 costituente corte esclusiva dei soprastanti fabbricati, utilizzato per area di sosta, manovra, camminamenti e deposito, interamente asfaltato, con accesso dalla strada consortile di servizio alle aziende, in Catasto Terreni al foglio 63, particella 4043, di ha 1, are 44 e ca 16 quale Ente Urbano senza reddito;

- *soprastante fabbricato da cielo a terra, composto da:*

1. Opificio articolato per aree funzionali di lavorazione: magazzini-filtraggio-lavorazione prodotti e confezionamento, intercalato da area a portico, completo di servizi igienici ed uffici dedicati ubicati in posizione ammezzata, altezza mt. 7,50; uffici amministrativi e punto vendita al dettaglio in discosto fabbricato, ubicati tutti al piano terra;
in Catasto Urbano al foglio 63, particella 4043, sub 1, piano T, categoria D/1, rendita euro 40.164,85;

2. Appartamento di civile abitazione di servizio all'azienda, al piano primo con soprastante sottotetto con destinazione "ripostiglio", aventi ingressi indipendenti, collegati a mezzo scala, avente accesso dalla corte comune.
in Catasto Urbano al foglio 63, particella 4043, sub 2, piano 1-2, categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 154, rendita euro 433,82.

Nello stato di fatto sostanzialmente conformi alla scheda catastale.

Nel PRG vigente in Zona Industriale Lanciano Valle "*Insedimenti Industriali agglomerato Consorzio ASI*" - Art.2, comma 2 NTA Comune di Lanciano aggiornato 2015, in cui si fa riferimento al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI Sangro.

Confinante con proprietà (4044), proprietà (4042), proprietà (4036), strada consortile.

Autorizzazioni:

Progetto di "*capannone per trasformazione olive*" autorizzato con C.E. n.280 del 25.07.1994 e successiva Variante in cui sono presenti gli uffici e l'appartamento al piano primo e sottotetto; C.E. n.607 del 23.10.1995, su foglio 63, particella 4043;

Certificato di Agibilità n.35 del 21.12.1996;

C.E.n.134 del 19.3.1998 per ampliamento e realizzazione portico e sala lavorazione;

C.E. n. 470 del 15.10.1998 per completamento impianti;

Certificato di Agibilità n. 31 del 12.9.2002 (per lavori realizzati con le C.E. nn.280-607-134-478-DIA del 20.12.1999 prot. 4728);

Provvedimento conclusivo favorevole in Sanatoria prot. n.5679 del 6.2.2007 per realizzazione cabina decompressione metano e box frigo.

**B) Immobili nel Comune di Altino (66040) (Ch), Contrada Selva Piana, via Nazionale 229/A
In Catasto Terreni al **foglio 8, particella 135:****

- Ente Urbano di metri quadrati, al lordo dei fabbricati, 4040 costituente corte esclusiva dell'opificio, utilizzato per area di sosta, manovra, camminamenti e deposito, parte asfaltata e parte in terra battuta con ghiaietto, recintata con blocchi sormontati da rete, con accesso sia da via Nazionale che dalla strada consortile di servizio alle aziende via Modesto della Porta, in Catasto Terreni al foglio 8, particella 135, di are 40 e ca 40 quale Ente Urbano senza reddito;

- *soprastante fabbricato da cielo a terra, composto da:*

1. Opificio costruito in diversi periodi nell'arco del tempo, articolato tra capannoni, tettoie e depositi tra loro comunicanti e/o discosti sul lotto di terreno particella n.135, tutti al piano terra.

In Catasto Urbano al foglio 8, particella 135, sub 4, categoria D/1, rendita euro 2.354,00.

Nello stato di fatto sostanzialmente conformi alla scheda catastale
Nel PRE vigente in “Zona di completamento B1”- art. 32 delle NTU che prevede una edificazione pari a 3 mc/mq.

Confinante a monte con particelle 286, 136, a valle con via comunale Modesto della Porta, a destra con particella 4260,140, 136,87, a sinistra con particelle 339, 133, 55, 132, salvo altri.

I fabbricati ricompresi nel sub 4 sono stati realizzati e/o ristrutturati nel tempo e per fasi:

la storia costruttiva inizia nel 1948, si ha memoria della prima ristrutturazione nel 1960, per l’immobile destinato alla molitura delle olive e frantoio nonché con discosti servizi e piccolo deposito;

le date sono citate nel cartiglio del Mod. D1 presentato all’Agenzia delle Entrate per il Catasto. Immobili realizzati quindi in assenza di strumento Urbanistico, di cui il Comune di Altino era a quel tempo privo.

Della maggior consistenza dell’attuale sub 4 precisamente ciò che prima era individuato col sub 3, si ha notizia del suo stato di fatto e consistenza in un progetto approvato dal Comune di Altino per una sopraelevazione mai realizzata, assentita con Licenza Edilizia n. 363 del 14.10.1980; nonché nella scheda catastale presentata l’11.03.1981 al Catasto Urbano. Circa dieci anni fa è stata sostituita la vecchia copertura e realizzata l’attuale in calcestruzzo armato a terrazzo.

Il 30.09.1986 con prot. 3188 viene presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 per un “*capannone a servizio di attività artigianale*” ubicato sulle particelle 284-85-86 (oggi ricomprese nella particella 135), per opere realizzate nel 1972; in data 12.06.1998 il Comune di Altino richiede alla Ditta una integrazione di documenti e versamenti per il Condono in via di definizione. Tale richiesta non è stata soddisfatta pertanto la pratica non è stata mai definita.

Il fabbricato di che trattasi è l’immobile a valle, nella particella 135, a forma trapezoidale. La sottoscritta ha richiesto al Comune il calcolo degli oneri per la chiusura della pratica edilizia, l’elenco dei documenti da produrre sono in allegato.

Con Concessione Edilizia n. 62 del 31.08.1988 è stata autorizzata la realizzazione della recinzione.

Con Concessione Edilizia n. 48 del 28.05.1990 è stata autorizzata la “tettoia” adiacente al vecchio e primordiale edificio.

7. Risulta presentata richiesta di Concessione in Sanatoria per l’edificio destinato a deposito con forma trapezoidale e ubicato a valle nel lotto particella 135 del Comune di Altino (CH) sempre facente parte del sub 4. La pratica può essere completata con il pagamento degli oneri calcolati aggiornati pari a euro 405,68 e l’integrazione della documentazione richiesta (in allegati) a cura di un tecnico abilitato.
8. I terreni su cui sono stati realizzati gli immobili, sia quelli in Lanciano che quelli in Altino, risultano di proprietà della Ditta esecutata, essi non sono gravati da Uso Civico.
9. Non sussistono condizioni di debito di spese condominiali non pagate.

10. CONSISTENZE e VALUTAZIONI

I beni ubicati nel **Comune di Lanciano** (Ch), località Contrada Cerratina n. 77/I sono in zona esterna rispetto al centro cittadino, nell'agglomerato industriale. I fabbricati di che trattasi sono:

- a) Opificio con portico di collegamento, locali accessori, centrale termica e discosti uffici, in Catasto Urbano al **foglio 63, particella 4043 sub 1** con diritti alla corte comune con il sub 2, dislocati al piano terra.

Il capannone ha fondazioni e strutture tradizionali in cls armato, copertura con travi prefabbricate e pannelli lavabili dotati di lucernai una ambiente, di finestre con apertura a vasistas l'altro ambiente, tamponato verticalmente con lastre prefabbricate a finitura granigliata esternamente; rivestite internamente con piastrelle in ceramica a tutta altezza. I locali non sono riscaldati, ha impianto elettrico e di illuminazione di tipo industriale, cabina metano e centrale termica con caldaia a vapore ai fini della lavorazione dei prodotti alimentari. L'altezza utile è pari a mt.7,50, la pavimentazione è realizzata con massetto industriale, lo spazio interno è articolato per zone funzionali e ognuna presenta servizi dedicati. Dotato di servizi igienici, spogliatoi. Gli accessi sono realizzati con porte di tipo industriale. Tutti gli ambienti presentano, alla data del sopralluogo, impianti specifici in funzionamento per la lavorazione di olive, lupini, produzione di olio, passata di pomodoro, ecc.

Gli uffici e il punto vendita al dettaglio sono ubicati al piano terra del discosto fabbricato che ospita anche l'abitazione e il piano sottotetto: essi sono realizzati a struttura tradizionale con solai in laterocemento, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in mattoncino faccia vista, copertura a tetto con manto di tegole; infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili, riscaldamento realizzato con split elettrici, presente l'impianto idrico-sanitario e i servizi igienici, l'impianto elettrico e di illuminazione, pavimento in gres ceramico, porte tamburate rivestite in laminato, controsoffittatura dei solai.

La corte circostante è interamente asfaltata e recintata con muretto sormontato da rete romboidale. Si accede dalla strada consortile con cancello ad apertura azionata elettricamente.

Esplicitazione superfici lorde con destinazioni d'uso e coefficienti di riduzione e attribuzione valore:

-Capannone per lavorazione prodotti mt.50x80,90	mq 4.045,00
-Capannone per confezionamento mt. 50x30,90	mq 1.545,00
-Portico di collegamento per carico mt.50x9,10 =mq 455x0,70=...	mq 318,50
-Centrale termica in muratura	mq 30 x 0,70 = mq 21,00
-Locali accessori: forno, tettoia, loc. per generatore, C.T. mq 100 x 0,70=.....	mq 70,00
Totale	c.a. mq 6.000

mq. 6.000 x €mq 450 =euro **2.700.000,00**
(compreso incidenza porzione corte non asfaltata)

-Uffici e punto vendita al dettaglio :
m.(14,40x9,40)+(5,25x0,60)+(3,50x1,70)-(3,80x3,60)mq 130

mq. 130 x €mq 800 =euro **104.000,00**

-Piazzale- porzione asfaltata- mq 6840
mq 6840 x €mq 40 (compreso incidenza recinto) = euro **273.000,00**

- b) Appartamento al piano primo con soprastante sottotetto **foglio 63, particella 4043, sub 2**: Struttura in cemento armato e solai in laterocemento, tamponature in laterizio, rivestimento esterno in mattoncino faccia vista, copertura a tetto con manto di tegole, infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili, pavimentazione in gres ceramico, intonaco tipo civile, tinteggiatura, riscaldamento alimentato a gas metano con radiatori, dotazione di impianto elettrico, idrico-sanitario, porte in legno tamburato. Scala comune in calcestruzzo rivestita in marmo.

Explicitazione superfici lorde con destinazioni d'uso e coefficienti di riduzione e attribuzione valore:

mt. $(10,70 \times 10,10) + (1 \times 5,40) + (3,70 \times 9,40) - (1,70 \times 3) - (3,45 \times 1,35) =$ mq 138,00
balconi: mq 32,00

sottotetto con ingresso indipendente a destinazione ripostiglio, al piano secondo, totalmente al grezzo, non ripartito, altezze differenziate, dotato di soli infissi esterni in alluminio preverniciato:

mt $(10,10 \times 5,25) + (5,40 \times 11,10) + (9,40 \times 3,75) - (1,30 \times 3) =$ mq 144,30
balconi: mq 4,00

riepilogo:

$mq\ 138,00 + (32 \times 0,33) + (144,30 \times 0,40) + (4 \times 0,33) =$ mq 207,58

$mq.\ 207,50 \times \text{€}mq\ 850,00 =$ **euro 176.000,00**

Totale valore beni in Lanciano..... euro 3.253.000,00
(tremilioniduecentocinquantatremila/00euro)

I beni ubicati nel **Comune di Altino** (CH) località Selva, via Nazionale 229/A e accesso anche da via Modesto della Porta, sono inseriti nel tessuto urbano consolidato, i fabbricati di che trattasi sono individuati catastalmente al **foglio 8, particella 135, sub 4** e possono essere così descritti:

-Antico fabbricato destinato alla molitura delle olive e frantoio (porzione dell'ex sub 3) ha struttura portante in muratura a blocchi in laterizio e tufo, con copertura piana il cui rifacimento risale a circa dieci anni fa, con solaio in latero-cemento, pavimento con massetto industriale, finestre in alluminio preverniciato, riscaldato con sistema a ventilconvettori alimentati a sansa, illuminazione elettrica con neon, intonaci interni ed esterni, internamente le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica e zoccolatura in acciaio, porte tipo industriali in metallo.

-Adiacente sala lavorazione (altra porzione ex sub 3) ha struttura verticale con tompani in blocchi di laterizio, copertura voltata a tralici e lastre di onduline in cemento-amianto incapsulato, controsoffittato internamente, l'ambiente non è riscaldato, ha pavimento in piastrelle di ceramica rossa, illuminazione elettrica, porte tipo industriali in metallo.

-Discosti servizi igienici e piccolo deposito realizzati sul confine con struttura in muratura, costituiscono il raccordo con l'ampia tettoia e il deposito; la tettoia è realizzata con struttura tralicciata in metallo e pannello sandwich e ha un'altezza da terra di oltre 6 metri.

- A valle del lotto, in parte sul confine di proprietà, è presente altro fabbricato con destinazione deposito, di più recente costruzione, ha struttura portante con pilastri in cls, tralici in metallo in

parte voltati e in parte orizzontali, pannellati con onduline in fibrocemento incapsulato, tamponature a blocchi, pavimentazione con massetto industriale, finestre alte, riscaldato con ventilconvettori.

-Il piazzale di cui al foglio 8, particella 135, risulta essere la corte comune a tutti gli edifici sopra descritti, esso ospita la centrale termica e la piattaforma di pesata, utilizzata per carico, scarico, deposito, camminamenti e manovre; risulta parte asfaltata in condizioni ammalorate, prevalentemente in terra battuta e breccia. Ha recinzione a confine con due file di blocchetti e soprastante rete. Con doppio accesso carrabile.

Esplicitazione superfici lorde con destinazioni d'uso e coefficienti di riduzione e attribuzione valore:

-Capannoni per deposito e lavorazioni (ex sub 3):

$mt(24,70 \times 13,80) + (19,45 \times 8,20) = \dots\dots\dots mq \ 500,00$

-discosti servizi e piccolo deposito.....mq $37 \times 0,33 = mq \ 12,00$

sommanomq $512,00 \times \text{€mq } 303 \text{ c.a} = \dots\dots\dots \text{euro } 155.000,00$

-Capannone-deposito a valle (in corso di condono):

$mt(17,00 \times 14,40) + (17 \times 9,50/2) = \dots\dots\dots mq \ 325,50 \times \text{€mq } 300 \text{ c.a} = \text{euro } 97.000,00$

-zona a tettoia:mq $175,00 \times \text{€mq } 200 = \text{euro } 35.000,00$

-Piazzale al netto dei fabbricati:

$m^2 (4040 - 1037,50) = m^2 \ 3.002,50 \times \text{€mq } 60,00 \text{ c.a} = \dots\dots\dots \text{euro } 180.000,00$

tenuto conto delle norme di PRE con indice di fabbricabilità pari a 3 mc/mq

Totale valore beni in Altino euro 467.000,00

(quattrocentosessantasettemila/00 euro)

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 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 tenendo presente i valori di riferimento pubblicati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, secondo la destinazione d'uso e tenendo conto delle richieste di mercato nella zona di riferimento; viene espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda, tiene conto dell'abbattimento percentuale dei locali a bassa fruizione (*es. soffitta non rifinita non collocabile autonomamente sul mercato e simili*) e può essere così stabilito per gli immobili liberi:

foglio 63, particella 4043 sub 1 (LANCIANO):

-Capannone industriale (considerato svuotato da tutti gli impianti specifici oggi in funzione per l'attività e non contemplati dalla presente perizia), compreso il portico di collegamento e gli accessori quali tettoia-CT-servizi, uffici con punto vendita ed uso piazzale:

$m^2 \text{ lordi } 6305 \times \text{€mq } 1,59 \text{ ca} = \text{canone mensile euro } 10.000,00$

foglio 63, particella 4043 sub 2 (Lanciano):

-Appartamento compreso sottotetto ad uso ripostiglio:

mq virtuali 207,50 x €mq 2,17 = canone mensile euro 450,00

foglio 8, particella 135, sub 4 (ALTINO):

locati anche separatamente con uso comune del piazzale.

a) Capannoni per deposito e lavorazione (ex sub 3) con discosti servizi e area a tettoia con abbattimento percentuale:

Mq $537 + (175/0,33) =$ mq virtuali 595,00 x €mq 1,35 ca = canone mensile euro 800,00

b) Capannone singolo a valle

Mq 325,50 x €mq 1,53 ca = canone mensile euro 500,00

Attualmente risulta locato per un canone mensile pari a euro 1000,00

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

- Foglio 63, particella 4043, sub 1 (solo uffici dell'opificio) è collocato in **classe E**
- Foglio 63, particella 4043, sub 2 (appartamento) è collocato in **classe E**
- Foglio 8, particella 135, sub 4 (porzione ex sub 3) è collocato in **classe G**

14. Il compendio pignorato può essere posto in vendita in **due lotti**,

il primo comprende i beni in Lanciano (Ch) individuati con i sub 1 e sub 2 nel foglio 63, particella 4043 compresi l'ufficio a servizio dell'attività, l'appartamento con soprastante soffitta e la corte comune ;

il secondo comprende l'opificio in Altino (Ch) individuati col sub 4, foglio 8, particella 135, articolato con deposito, sala lavorazione, discosti servizi e area coperta a tettoia, nonché l'opificio a valle comprensivo della corte esclusiva.

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

- Ipoteca volontaria
- Ipoteca volontaria
- Ipoteca volontaria
- Ipoteca volontaria
- Ipoteca giudiziale a favore
- Ipoteca giudiziale a favore di
- Trascrizione atto di pignoramento a favore
- Trascrizione atto di pignoramento a favore

Costi di cancellazione:

Ipoteca volontaria.....	euro	35,00 x n.4 = 140,00
Ipoteca giudiziale	euro	(0,05% x 7.600.000)+59,00+35,00 = 3.894,00
Ipoteca giudiziale	euro	(0,05% x 2.537.840,98)+59,00+35,00 = 1.362,92
Trascrizione	euro	262,00 x 2 = 524,00

Totaleeuro 5.921,00

Più eventuali costi tecnici.

16. I beni pignorati **non** presentano comproprietà con terzi estranei alla procedura.



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Criterion 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, 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 e ai prezzi agricoli medi dell'Agenzia del Territorio se in presenza di terreni agricoli.



DESCRIZIONE DEI BENI PER AVVISO D'ASTA

LOTTO n.1

Per la vendita di beni ubicati nel **Comune di Lanciano** (Ch), località Contrada Cerratina n. 77/I in zona esterna rispetto al centro cittadino, nell'agglomerato industriale Lanciano Valle e precisamente:

a)Opificio, privato dagli impianti di produzione e trasformazione di prodotti alimentari, articolato in due ambienti con portico di collegamento, locali accessori, centrale termica e discosti uffici, dislocati al piano terra, per complessivi mq 6300 circa, in Catasto Urbano al **foglio 63, particella 4043 sub 1**, p.T, categoria D/1, rendita euro 40.164,85, con diritti alla corte comune con il sub 2.

Il capannone ha fondazioni e strutture tradizionali in cls armato, copertura con travi prefabbricate e pannelli lavabili dotati di lucernai un ambiente, di finestre con apertura a vasistas l'altro ambiente, tamponato verticalmente con lastre prefabbricate a finitura granigliata esternamente; rivestite internamente con piastrelle in ceramica a tutta altezza. I locali non sono riscaldati, ha impianto elettrico e di illuminazione di tipo industriale, dotazione di cabina metano e centrale termica con caldaia a vapore ai fini della lavorazione dei prodotti alimentari. L'altezza utile è pari a mt.7,50, la pavimentazione è realizzata con massetto industriale, lo spazio interno è articolato per zone funzionali e ognuna presenta servizi dedicati. Dotato di servizi igienici, spogliatoi. Gli accessi sono realizzati con porte di tipo industriale.

Gli uffici e il punto vendita al dettaglio sono ubicati al piano terra del discosto fabbricato che ospita anche l'abitazione e il piano sottotetto: essi sono realizzati a struttura tradizionale con solai in laterocemento, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in mattoncino faccia vista, copertura a tetto con manto di tegole; infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili, riscaldamento realizzato con split elettrici, presente l'impianto idrico-sanitario e i servizi igienici, l'impianto elettrico e di illuminazione, pavimento in gres ceramico, porte tamburate rivestite in laminato, controsoffittatura dei solai.

b)Abitazione in Catasto urbano al **foglio 63, particella 4043, sub 2**, p. 1-2, categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq163, rendita euro 433,82, al piano primo del discosto fabbricato, di mq 140 circa, ha struttura tradizionale con solai in laterocemento, tamponature in laterizio e rivestimento esterno in mattoncino faccia vista, copertura a tetto con manto di tegole, intonaci e tinteggiatura, infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili, ha riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano, presente l'impianto idrico-sanitario e i servizi igienici, l'impianto elettrico e di illuminazione, pavimento in gres ceramico, porte tamburate rivestite in legno.

ha soprastante ampia soffitta al piano secondo di mq 145 circa, non ripartita e non rifinita, raggiungibile con scala comune rivestita in marmo e ingresso indipendente.

La corte circostante, **foglio 63, particella 4043**, Ente Urbano di ha 1, are 44 e ca 16, senza rendita, configurata a "piazzale" di manovra e sgombero è interamente asfaltata e recintata con muretto sormontato da rete romboidale. Si accede dalla strada consortile con cancello ad apertura azionata elettricamente.

Confinante con particella 4042 di proprietà , particella 4044 di proprietà Ditta , Particella 4036 di proprietà , particella 4009.

Nel PRG vigente in Zona Industriale Lanciano Valle "*Insedimenti Industriali agglomerato Consorzio ASI*"- Art.2, comma 2 NTA Comune di Lanciano aggiornato 2015, in cui si fa riferimento al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI Sangro.

Prezzo base di vendita **euro 3.253.000,00** (tremilioniduecentocinquantatremila/00euro)

LOTTO n. 2

Per la vendita di beni ubicati nel **Comune di Altino** (CH) località Selva, via Nazionale 229/A con accesso anche da via Modesto della Porta, inseriti nel tessuto urbano consolidato, i fabbricati di che trattasi sono individuati catastalmente al **foglio 8, particella 135, sub 4**, categoria D/1, rendita euro 2.354,00, su lotto di terreno in Catasto al **foglio 8, particella 135**, Ente urbano di are 40 e ca 40 senza rendita,

possono essere così descritti:

- Antico fabbricato destinato alla molitura delle olive e frantoio (porzione dell'ex sub 3) di circa mq 340, ha struttura portante in muratura a blocchi in laterizio e tufo, con copertura piana con solaio in latero-cemento, pavimento con massetto industriale, finestre in alluminio preverniciato, riscaldato con sistema a ventilconvettori alimentati a sansa, illuminazione elettrica con neon, intonaci interni ed esterni, internamente le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica e zoccolatura in acciaio, porte tipo industriali in metallo.
- Adiacente sala lavorazione (altra porzione ex sub 3) di circa mq 160, ha struttura verticale con rompenti in blocchi di laterizio, copertura voltata a tralici e lastre di onduline in cemento-amianto incapsulato, controsoffittato in piano internamente, l'ambiente non è riscaldato, ha pavimento in piastrelle di ceramica rossa, illuminazione elettrica, porte tipo industriali in metallo.
- Discosti servizi igienici e piccolo deposito di circa mq 37, realizzati sul confine con struttura in muratura, costituiscono il raccordo con l'ampia tettoia e il deposito; la tettoia è realizzata con struttura tralicciata in metallo e pannello sandwich e ha un'altezza da terra di oltre 6 metri e copre una superficie di circa mq 175.
- A valle del lotto, in parte sul confine di proprietà, è presente altro fabbricato con destinazione deposito di circa mq 325, di più recente costruzione, ha struttura portante con pilastri in cls, tralici in metallo in parte voltati e in parte orizzontali, pannellati con onduline in fibrocemento incapsulato, tamponature a blocchi, pavimentazione con massetto industriale, finestre alte.
- Il piazzale di cui al foglio 8, particella 135, risulta essere la corte comune a tutti gli edifici sopra descritti, esso ospita la centrale termica per l'attività produttiva e la piattaforma di pesata, utilizzata per carico, scarico, deposito, camminamenti e manovre; risulta parte asfaltata in condizioni ammalorate, prevalentemente in terra battuta e breccia, con doppio accesso carrabile. Ha recinzione a confine con due file di blocchetti e soprastante rete.

Confinante a monte con particelle 286, 136, a valle con via comunale Modesto della Porta, a destra con particella 4260,140, 136,87, a sinistra con particelle 339, 133, 55, 132, salvo altri. Nel PRE vigente in "Zona di completamento B1"- art. 32 delle NTU che prevede una edificazione pari a 3 mc/mq.

Prezzo base di vendita **euro 467.000,00** (quattrocentosessantasettemila/00 euro)

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

- **procedimento esecutivo** n° 56/2017 R.G.E.;



- **atto di pignoramento**

immobiliare datato 21 giugno 2017 a cura della “

- **esecutati:**

Società

; debitore

e dei fideiussori e condebitori solidali:

sigg.: C



- **somma da pagare**

la somma di €4.000.151,80 oltre gli interessi maturati e maturandi sino al saldo, spese di notifica e le successive occorrente, in forza della concessa somma con contratto di mutuo per Notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano in data 5.02.2008, Rep. n.60251, Racc. n. 11325, da

- **beni pignorati:**

Beni nel Comune di Lanciano (Chieti)

Proprietà per l'intero (1/1) della Società

- a) Opificio in Catasto Urbano al foglio 63, particella 4043 sub 1, p.T, categoria D/1, rendita euro 40.164,85, adibito ad attività aziendale di trasformazione di prodotti agricoli quali pomodori, olive, lupini, produzione olio ecc., con annessi uffici e punto vendita al dettaglio ubicati al piano terra della discosta palazzina, in Contrada Cerratina n 77/I - 66034 Lanciano (CH)
- b) Abitazione di tipo civile in Catasto Urbano al foglio 4043 sub 2, p. 1-2, categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq163, rendita euro 433,82; ubicato nella discosta palazzina al piano primo con soprastante sottotetto allo stato grezzo, collegati a mezzo scala e con ingressi separati, in Contrada Cerratina n.77/I - 66034 Lanciano (CH); circostante corte esclusiva, al lordo dei fabbricati, di mq.14.416, adibita a parcheggio, deposito e area di manovra dell'opificio, nonchè a servizio degli uffici, punto vendita al dettaglio e



dell'abitazione, interamente recintata, in Catasto Terreni al foglio n.63, particella n. 4043, Ente Urbano di ha 1, are 44 e ca 16, senza rendita.

Confinante con particella 4042 di proprietà particella 4044 di proprietà Ditta , Particella 4036 di proprietà , particella 4009.

Nel PRG vigente in Zona Industriale Lanciano Valle "Insedimenti Industriali agglomerato Consorzio ASI"- Art.2, comma 2 NTA Comune di Lanciano aggiornato 2015, in cui si fa riferimento al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI Sangro.

Beni nel Comune di Altino (Chieti)

Proprietà per l'intero (1/1) della Società

- a) Opificio in Catasto Urbano al foglio 8, particella 135 sub 4 (ex sub 1 e sub 3), p.T, Categoria D/1, rendita catastale euro 2.354,00; ex frantoio alla data del sopralluogo non attivo per l'Azienda
- b) Terreno in Catasto Terreni al foglio 8, particella 135 (comprende le originarie particelle 85,86,139,284,285), Qualità Ente Urbano di are 40 e ca 40 al lordo dei soprastanti fabbricati; costituente la corte urbana del sub 4, adibito a carico e scarico merci, deposito, camminamenti e viabilità interna, recintata prevalentemente con rete, in via Nazionale 229/A, ma con accesso anche a valle da via Modesto della Porta, località Selva, 66040 Altino (CH).

Confinante a monte con particelle 286, 136, a valle con via comunale Modesto della Porta; a destra con particella 4260,140, 136,87, a sinistra con particelle 339, 133, 55, 132, salvo altri. Nel PRE vigente in "Zona di completamento B1"- art. 32 delle NTU che prevede una edificazione pari a 3 mc/mq.

- vincoli:

- Sui terreni gravano vincoli derivanti dall'attitudine edificatoria previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico del Comune di Lanciano per la zona industriale Lanciano Valle e del Piano Regolatore territoriale del Consorzi ASI Sangro che prevede in caso di vendita sia la comunicazione che il corrispettivo di diritti al Consorzio, per i beni in Lanciano e, delle norme del PRE del Comune di Altino per i beni in Altino.
- Non sono state rilevate formalità o oneri di natura condominiale sugli immobili.
- Per un fabbricato ricompreso nel sub 4 di Altino deve essere conclusa la pratica di Condono Edilizio pagando gli oneri calcolati dal Comune pari a euro 405,68 più le spese tecniche di espletamento per integrazione e redazione documentazione.
- Gli immobili in Altino risultano locati con regolare contratto di affitto con validità fino al 31.08.2022, registrato Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Lanciano il 13.09.2016 n. 1899, locato alla Società

- prezzo base di vendita:

Lotto 1: euro **3.253.000,00**
(tremilioniduecentocinquantatremila/00euro)

Lotto 2: euro **467.000,00** (quattrocentosessantasettemila/00 euro)

