

Geom. Nicola Granata
Via Santa Giusta 61 – 66034 Lanciano
Tel. 0872.710.902 – Pers. 335.60.888.23
email. : granico1961@gmail.com

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA di LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 16/2024

Ditta = XXXXXXXXXX nato a Lanciano il XX/XX/XXXX (cf.: XXXXXXXXXXXXXXX).

FORMAZIONE LOTTI

ISPEZIONI IPOTECARIE

VISURE CATASTALI STORICHE

Lanciano, li 18/11/2025

<div data-bbox="1082 1915 1404 1991" data-label="Text"><p>Il tecnico Geom. Nicola Granata</p></div>

LOTTO	1
Dati Censuari	<p>Fabbricato da cielo a terra, con corte, sito in Contrada Marcianese del Comune di Lanciano. Censito al CF al foglio 35 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Part.IIa 4486 sub. 4, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq. 67, superficie catastale mq. 79, rendita euro 252,60, contrada Marcianese, piano S1 • Part.IIa 4486 sub. 5, categoria A/2 di classe 1, consistenza vani 13,5, superficie catastale mq. 332, rendita euro 836,66, con-trada Marcianese, piano S1/T/1/2 <p>Al CT (catasto terreni) lo stesso fabbricato è altresì censito con la part.IIa 4486, ente urbano di mq. 750, senza redditi.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Porzione di strada censita al CT al foglio 35 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Part.IIa 825, area rurale, sup. are 0,20, RD 0; RA 0 • Part.IIa 830, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14 • Part.IIa 831, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14 • Part.IIa 864, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,40, RD 0,08 ; RA 0,11
Diritti di XXXXXXXXXX	Proprietario x 1/2 del fabbricato p.IIa 4486 sub. 4 e 5 (gravato del diritto di abitazione della coniuge XXXXXXXXXX); proprietario x 1/3 del-le part.IIe 825, 830, 831; proprietario x 1/1 della part.IIa 864
Descrizione	<p>Fabbricato = trattasi di fabbricato costituito da un garage/magazzino al piano interrato, una abitazione al piano terra, una abitazione al piano primo, una abitazione al piano secondo/sottotetto. La struttura portante è in muratura. Presenza di corte e porticato, al piano terra. Il lotto è recintato. Lo stato manutentivo è mediocre, con evidenti zone con presenza di infiltrazioni di acqua piovana</p> <p>Strada = Trattasi di un appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 35. E' ad uso stradale, unitamente a terreni di altre fette. A causa della sua ridotta larghezza, pur essendo in zona edificabile, non è permessa alcuna costruzione edilizia su di esso.</p>
Confini	<p>Fabbricato = P.IIa 830, 4175, 812, 941, 748, 855, 864, salvo se altri.</p> <p>Strada = Strada pubblica, part.IIa 828, 471, 863, 855, 4486, 4175, 4290, 818, 819, 4172.</p>
Provenienza	Sia il lotto su cui è stato edificato il fabbricato (p.IIa 4486) che l'area stradale (p.IIe 825, 830 e 831) sono pervenuti al Sig. XXXXXXXXXX per atto rogato per notaio Italo De Luca in Lanciano, rep. 53433 del 29/ 05/1979 reg.to a Lanciano al n. 1544 vol. 219 del 06/06/1979 e trascritto a Chieti in data 12/06/1979 al n. 7242 RG e n. 5823 RP, mentre la part.IIa 864 è pervenuta a XXXXXXXXXX per atto notaio Marino Rocco in Lanciano, rep. 14745 del 29/11/1980, reg.to a Lanciano in data 05/ 12/1980 al n. 3933 e trascritto a Chieti in data 19/12/1980 al n. 17439 RG e n. 15420 RP.
	Sul fabbricato (p.IIa 4486 sub 4 e 5) è stata iscritta Ipoteca da parte della

Trascrizioni Pregiudizievoli	<p>Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP.</p> <p>Inoltre su tutti i suddetti beni (sia terreni che fabbricati) è stata trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.</p>
Destinazione urbanistica	Sia il fabbricato che la strada sono siti in "Zona B/2 Residenziale ", art. 56 delle NTA.
Regolarità urbanistica Costo sanatoria	<p>Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Licenza Edilizia n. 407 del 29/11/1976 • Concessione Edilizia n. 72 del 24/02/1979 • Concessione Edilizia n. 22 del 15/01/1981 • Concessione Edilizia n. 514 del 11/08/1983 • C.E. in sanatoria (Condono L. 47/85) n. 277 del 25/05/1989 • Concessione Edilizia n. 85 del 03/06/1989 • Concessione Edilizia n. 41 del 27/02/2012 (decaduta x lavori mai iniziati). <p>Nel fabbricato sono presenti degli "abusi edilizi" consistenti in :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piano Interrato = spostamento di porte; apertura di finestre; realizzazione di struttura di copertura su rampa; • Piano Terra = Ampliamento sagoma del fabbricato; Parziale chiusura del portico (in due zone); Diversa ubicazione delle tramezzature interne; • Piano Primo = Diversa ubicazione delle tramezzature interne; • Piano Secondo (soffitta) = Diversa ubicazione delle tramezzature interne; Cambio di uso, da soffitta in abitazione. <p>Le opere abusive sono sanabili (art. 36 DPR 380/2001). Lo stimato costo per la sanatoria ammonta a circa euro 20.000,00 (comprendente di : sanzioni, diritti comunali e genio civile, bolli, onorario e spese tecniche, sia per pratica comunale che al genio civile, iva contributi, etc.)</p>
Regolarità catastale Costo regolarizzazione	<p>Le schede catastali del fabbricato (p.lla 4486 sub. 4 e sub. 5) non corrispondono allo stato dei luoghi. Si dovrà procedere al riaccatastamento docfa dell'intero fabbricato (in totale 4 nuove uil: tre abitazioni ed un interrato). Il più probabile costo per la regolarizzazione catastale ammonta a circa euro 3.000,00 (comprendente di diritti catastali per docfa, onorario tecnico, spese tecniche, iva , contributi, etc.).</p>
Consistenza	<p>Fabbricato = Superficie commerciale = mq. 364,00</p> <p>Strada = Superficie Catastale = mq. 160</p>
Coefficienti	Strada = terreno la cui larghezza non consente la edificazione = 0,40
Stima	<p>Fabbricato (al netto del diritto di abitazione della coniuge, della sanatoria edilizia e della regolarizzazione catastale) =euro 78.610,00</p> <p>Strada = $1/3 \times \text{mq. } 120 \times \text{coeff. } 0,40 \times \text{euro/mq. } 50,00 = \dots\dots\dots\text{euro } 800,00$</p> <p>Strada = $1/1 \times \text{mq. } 40 \times \text{coeff. } 0,40 \times \text{euro/mq. } 50,00 = \dots\dots\dots\text{euro } 800,00$</p> <hr/> <p style="text-align: right;">sommano euro 80.210,00</p>

LOTTO	2
Dati Censuari	<p>Terreno in contrada Marcianese del Comune di Lanciano della estensione complessiva di mq. 9. Censito in CT al foglio 35 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Part.IIa 818, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,05, RD 0,01 ; RA 0,01 • Part.IIa 819, area rurale, sup. are 0,04, RD 0 ; RA
Provenienza	Il terreno è pervenuto al Sig. XXXXXXXXX per atto rogato per notaio Italo De Luca in Lanciano, rep. 53433 del 29/ 05/1979 reg.to a Lanciano al n. 1544 vol. 219 del 06/06/1979 e trascritto a Chieti in data 12/06/1979 al n. 7242 RG e n. 5823 RP
Trascrizioni Pregiudizievoli	Su tutti i suddetti beni è stata trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.
Diritti di XXXXXXXXX	Proprietario x 1/3
Descrizione	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno sito nel foglio di mappa 35. E' ubicato all'interno di un giardino privato. A causa delle sue ridotte dimensioni e consistenza, pur essendo in zona edificabile, non è permessa alcuna costruzione edilizia su di esso.
Confini	P.IIa 825, 830, 4290, salvo se altri.
Destinazione urbanistica	Tutte le part.IIe sono site in "Zona B/2 Residenziale ", art. 56 delle NTA
Consistenza	Superficie totale = mq. 9.
Coefficienti	Terreno al cui larghezza non consente la edificazione = 0,40
Stima	1/3 x mq. 9 x coeff. 0,40 x euro/mq. 50,00 = euro 60,00

LOTTO	3
Dati Censuari	<p>Fabbricato da cielo a terra con piccola corte, sito in Contrada Sant'Amato del Comune di Lanciano. Censito in CF al foglio 17 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part.IIa 484 senza sub., categoria A/4 di classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 126, rendita euro 397,67, con-trada Sant'Amato 33, piano T-1-2. <p>Al CT l'immobile è altresì censito con la part.IIa 484, ente urbano di mq. 70, senza redditi.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Terreno sito in Contrada Sant'Amato del Comune di Lanciano, della estensione di mq. 82. Censito in CT al foglio 17, Part.IIa 487, uliveto di classe 3, sup. are 0,82, RD 0,21, RA 0,13</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Terreno in contrada Sant'Amato del Comune di Lanciano, della estensione complessiva di are 9,10. Censito in CT al foglio 17 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part.IIa 510, porz. AA, uliveto di classe 3, sup. are 7,00, RD 1,81 ; RA 1,08 Part.IIa 510, porz. AB, seminativo arborato di classe 5, sup. are 2,10, RD 0,22 ; RA 0,54
Diritti di XXXXXXXXX	<p>Fabbricato = proprietario x 1/1 Terreno p.IIa 487 = proprietario x 1/1 Terreno p.IIa 510 = proprietario x 1/1</p>
Descrizione	<p>Fabbricato = Trattasi di fabbricato confinante costituito da una abitazione al piano terra, primo e secondo sottotetto. Presenza di piccola corte annessa. Stato manutentivo pessimo con attuale inabitabilità della uiu.</p> <p>Terreno p.IIa 487 = piccolo appezzamento con conformazione irregolare e frastagliata.</p> <p>Terreno p.IIa 510 = appezzamento di terreno con conformazione regolare.</p>
Confini	<p>Fabbricato = P.IIa 486, 4164, 4165, strada comunale, salvo se altri.</p> <p>Terreno p.IIa 487 = Strada comunale, p.IIa 486, 4164, 490, 491, 492, 488, salvo se altri.</p> <p>Terreno p.IIa 510 = Part.IIa 4151, 511, strada pubblica, p.IIa 509.</p>
Provenienza	<p>Il fabbricato ed i terreni (p.IIa 487+p.IIa 510) sono pervenuti al Sig. XXXXXXXX per denuncia di successione in morte del proprio genitore XXXXXXXX, giusta Denuncia reg.ta al n. 64 vol. 559 del 03/09/2002 e trascritta a Chieti in data 13/09/2005 al n. 17919 RG e n. 12745 RP.</p>
Trascrizioni Pregiudizievoli	<p>Sul fabbricato (p.IIa 484) e sul solo terreno p.IIa 510 è stata iscritta Ipoteca da parte della Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP.</p> <p>Inoltre su tutti i suddetti beni (sia il fabbricato che i due terreni p.IIa 487 e 510) è stata trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione controllata,</p>

	emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/ 2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.
Destinazione urbanistica	Il fabbricato ed i due terreni sono siti in "Zona E/1 Agricola" art. 68 del-le NTA.
Regolarità urbanistica Costo sanatoria	<p>Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ante 1930 • Autorizzazione n. 63 del 07/06/1966 • C.E. in sanatoria (Condono L. 47/85) n. 39 del 16/01/1996 (pratica 3456) <p>Nel fabbricato sono non presenti abusi edilizi ma lievi difformità rientranti nelle cd "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34bis del DPR 380/ 2001. Per cui nessun costo per la sanatoria è dovuto.</p>
Regolarità catastale Costo regolarizzazione	La scheda catastale del fabbricato corrisponde allo stato dei luoghi. Per cui non si dovrà effettuare alcuna rettifica catastale e quindi non sostenere alcun costo per la regolarizzazione catastale.
Consistenza	<p>Fabbricato = Superficie commerciale = mq. 122,00</p> <p>Terreno p.lla 487 = Superficie Catastale = mq. 82 uliveto</p> <p>Terreno p.lla 510 = Superficie Catastale = mq. 910, di cui mq. 700 ad uliveto e mq. 210 a Seminativo Arborato</p>
Coefficienti	<p>Fabbricato = Pessimo stato manutentivo, fabbricato confinante con strada pubblica, attuale inabitabilità = -45%</p> <p>Terreno p.lla 487 = Conformazione irregolare = 0,75 ; Confine con strada pubblica = 1,10</p> <p>Terreno p.lla 510 = Conformazione Regolare = 1,00 ; Confine con strada pubblica = 1,10</p>
Stima	<p>Fabbricato = mq. 122 x euro/mq. 500,00 x coeff. 0,55 =in c.t. euro 33.600,00</p> <p>Terreno p.lla 487 = uliveto mq. 82 x e./mq. 1,70 x diritti 1/1 x coeff. 0,75 x 1,10 =in ct. euro 120,00</p> <p>Terreno p.lla 510 = (uliveto mq. 700 x e./mq. 1,70 x diritti 1/1 x coeff. 1,00 x 1,10) + (seminativo arborato mq. 210 x e./mq. 1,80 x diritti 1/1 x coeff. 1,00 x 1,10 =in ct. euro 1.720,00</p> <hr/> <p style="text-align: right;">sommano euro 35.440,00</p>

LOTTO	4
<p>Dati Censuari</p>	<p>Magazzino/stalla terraneo con corte esclusiva, sito in Contrada Sant'Amato del Comune di Lanciano. Censito in CF al foglio 17 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part.IIa 4162 senza sub., categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 122, rendita euro 39,04, con-trada Sant'Amato 33, piano T. <p>Al CT l'immobile è altresì censito con la part.IIa 4162, ente urbano di mq. 967, senza redditi.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Terreno in contrada Sant'Amato del Comune di Lanciano della estensione complessiva di are 9,80 e censito in CT al foglio 17 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part.IIa 448, porz. AA, uliveto di classe 3, sup. are 6,00, RD 1,55 ; RA 0,93 Part.IIa 448, porz. AB, seminativo di classe 4, sup. are 0,90, RD 0,14 ; RA 0,23 Part.IIa 449, porz. AA, canneto di classe U, sup. are 0,11, RD 0,10 ; RA 0,03 Part.IIa 449, porz. AB, uliveto di classe 3, sup. are 1,29, RD 0,33 ; RA 0,20 Part.IIa 4150, seminativo di classe 2, sup. are 1,50, RD 0,85 ; RA 0,58
<p>Diritti di XXXXXXXXX</p>	<p>Fabbricato = proprietario x 1/1; Terreno (p.IIe 448, 449) = proprietario x 1/1; Terreno (p.IIa 4150) = proprietario x 1/2.</p>
<p>Descrizione</p>	<p>Fabbricato = Trattasi di fabbricato posto in aderenza ad altro fabbricato. E' composto da due locali terranei (leggermente sottostrada) di cui è ad uso magazzino e l'altro ad uso stalla. Pavimenti interni in terra ed in cls. Struttura in muratura. Assenza di intonaci e tinteggiature. Il suo pessimo stato manutentivo conservativo (con presenza di puntellature interne) ne attesta la precarietà ed il suo accentuato stato di degrado (anche strutturale).</p> <p>Terreno = piccolo appezzamento con conformazione regolare ma frastagliata.</p>
	<p>Fabbricato = Strada Comunale, p.IIa 4129, 4150, 439, 343, 436, 438, salvo se</p>

Confini	altri. Terreno = P.lla 4162, 440, 441, 4156, 450, 4129, salvo se altri.
Provenienza	Il fabbricato (p.lla 4162) ed il terreno (p.lle 448 e 449) sono pervenuti al Sig. XXXXXXXXXX per denuncia di successione in morte del proprio genitore XXXXXXXX, giusta Denunzia reg.ta al n. 64 vol. 559 del 03/09/2002 e trascritta a Chieti in data 13/09/2005 al n. 17919 RG e n. 12745 RP. Il terreno (p.lla 4150) è pervenuto a XXXXXXXXXX x 1/2 e XXXXXXXXXX x 1/2 per atto Notaio Di Salvo Zefferino, in Lanciano, rep. 96725 del 28/08/2007 e trascritto a Chieti in data 31/08/2007 al n. 17882 RG e n. 12281 RP. In precedenza al venditore Sciarretta Gerardo tale immobile (p.lla 4150 = porzione della ex p.lla 4129) era pervenuto per atto di compravendita rogato per Notaio Zefferino di Salvo in Lanciano, rep. 92762/13976 del 29/04/2005, trascritto a Chieti in data 30/04/2005 al n. 8311 RG e n. 6037 RP. In precedenza alle venditrici XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXX e XXXXX tale immobile era pervenuto x 1/3 complessivo per successione in morte di XXXXXXXXXX, giusta Denunzia di Successione reg.ta il 17/03/1998 al n. 23 vol. 510 e trascritta a Chieti in data 07/05/1999 al n. 6898 RG e n. 5239 RP, nonché x 2/3 in comune per successione in morte di XXXXXXXXXX, giusta Denunzia di Successione reg.ta in data 26/04/1995 al n. 41 vol. 466 e Tracritta a Chieti in data 21/06/1995 al n. 8356 RG e n. 6616 RP.
Trascrizioni Pregiudizievoli	Sul fabbricato (p.lla 4162) e sui terreni (p.lle 448 e 449) è stata iscritta Ipoteca da parte della Agenzia Entrate Riscossione in data 23/01/2024, rep. 2483/3224 e trascritta a Chieti in data 23/01/2024 al n. 1507 RG e n. 145 RP. Inoltre su tutti i suddetti beni (sia fabbricato che terreni) è stata trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione controllata, emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/10/2024, rep. 32/2024 e trascritta a Chieti in data 07/03/2025 al n. 4367 RG e n. 3379 RP.
Destinazione urbanistica	Il magazzino/stalla ricade, per circa mq. 773, in "Zona E/1 Agricola" art. 68 delle NTA e per circa mq. 1945 in "Zona B2 Residenziale di Completamento Frazionale Estensiva B.2.4", art. 56 delle NTA. Il terreno ricade in "Zona E/1 Agricola" art. 68 delle NTA
Regolarità urbanistica Costo sanatoria	Il magazzino/stalla è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi : <ul style="list-style-type: none"> • Ante 01/09/1967 Nel fabbricato sono non presenti abusi. Per cui nessun costo per la sanatoria è dovuto.
Regolarità catastale Costo regolarizzazione	La scheda catastale del fabbricato corrisponde allo stato dei luoghi. Per cui non si dovrà effettuare alcuna rettifica catastale e quindi non sostenere alcun costo per la regolarizzazione catastale.
Consistenza	Fabbricato = Superficie commerciale = mq. 40,00 Terreno = Superficie Catastale = mq. 82
Coefficienti	Fabbricato = Possibilità edificatoria (+ 10%), pessimo stato di degrado = - 50%, fabbricato confinante = - 5%, in totale -45%. Terreno = Conformazione regolare = 1,00 ; Non confine con strada pubblica = 0,90
Stima	Fabbricato = mq. 40 x euro/mq. 300,00 x coeff. 0,55 =in c.t. euro 6.600,00 Terreno = Uliveto = 1/1 x 729 x e./mq. 1,70 =euro 1.239,30 Semin. = (1/1 x mq. 90 x e./mq. 1,75)+(mq. 150x 1/2)x e./mq. 1,75 = euro 288,75 Canneto = mq. 11 x e./mq. 1,00 =euro 11,00

	Terreni sommano euro 1.539,05 x coeff. 0,90 = in c.t. euro 1.390,00
	Totale (fabbr. + terreno) = in c.t. euro 7.990,00

xxxxxxxxxxxxxOooooxxxxxxxxxxxxx

RIEPILOGO

Lotto	Dati catastali	Valore euro
1	CF Lanciano, F. 35 , p.lla 4486 sub. 4, 4486 sub. 5; CT Lanciano, f. 35, p.la 825, 830, 831, 864	80.210,00
2	CT Lanciano, f. 35, p.la 818, 819	60,00
3	CF Lanciano, F. 17, p.la 4484 ; CT Lanciano, F. 17, p.la 487 CT Lanciano, F.17, p.la 510	35.440,00
4	CF Lanciano, F. 17, p.la 4162; CT Lanciano, F. 17, p.la 448, 449, 4150	7.990,00

Valore Totale Lotti 1 - 4 = euro 123.700,00

Lanciano, li 18/11/2025

il tecnico
Geom. Nicola Granata