

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.: XXXXXXXXXXXXXXXX).

FORMAZIONE LOTTI

ISPEZIONI IPOTECARIE

VISURE CATASTALI STORICHE

Lanciano, li 18/11/2025

Il tecnico
Geom. Nicola Granata

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.Ila 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.Ila 4486 sub. 5, categoria A/2 di classe 1, consistenza vani 13,5, superficie catastale mq. 332, rendita euro 836,66, contrada Marcianese, piano S1/T/1/2 <p>Al CT (catasto terreni) lo stesso fabbricato è altresì censito con la part.Ila 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.Ila 825, area rurale, sup. are 0,20, RD 0; RA 0 • Part.Ila 830, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14 • Part.Ila 831, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,50, RD 0,10 ; RA 0,14 • Part.Ila 864, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,40, RD 0,08 ; RA 0,11
Diritti di XXXXXXXXX	Proprietario x 1/2 del fabbricato p.Ila 4486 sub. 4 e 5 (gravato del diritto di abitazione della coniuge XXXXXXXXX); proprietario x 1/3 del-le part.Ile 825, 830, 831; proprietario x 1/1 della part.Ila 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 map-pa 35. E' ad uso stradale, unitamente a terreni di altre fitte. A causa della sua ridotta larghezza, pur essendo in zona edificabile, non è per-messa alcuna costruzione edilizia su di esso.</p>
Confini	<p>Fabbricato = P.Ila 830, 4175, 812, 941, 748, 855, 864, salvo se altri.</p> <p>Strada = Strada pubblica, part.Ila 828, 471, 863, 855, 4486, 4175, 4290, 818, 819, 4172.</p>
Provenienza	<p>Sia il lotto su cui è stato edificato il fabbricato (p.Ila 4486) che l'area stradale (p.Ile 825, 830 e 831) sono pervenuti 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, mentre la part.Ila 864 è pervenuta a XXXXXXXXX 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.</p>
	Sul fabbricato (p.Ila 4486 sub 4 e 5) è stata iscritta Ipoteca da parte della

Trascrizioni Pregiudizievoli	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 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.
Destinazione urbanistica	Sia il fabbricato che la strada sono siti in "Zona B/2 Residenziale", art. 56 delle NTA.
Regolarità urbanistica	Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi : <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).
Costo sanatoria	Nel fabbricato sono presenti degli "abusi edilizi" consistenti in : <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. Le opere abusive sono sanabili (art. 36 DPR 380/2001). Lo stimato costo per la sanatoria ammonta a circa euro 20.000,00 (compreensive di : sanzioni, diritti comunali e genio civile, bolli, onorario e spese tecniche, sia per pratica comunale che al genio civile, iva contributi, etc.)
Regolarità catastale	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 ufficio: tre abitazioni ed un interrato). Il più probabile costo per la regolarizzazione catastale ammonta a circa euro 3.000,00 (comprendente diritti catastali per docfa, onorario tecnico, spese tecniche, iva, contributi, etc.).
Costo regolarizzazione	
Consistenza	Fabbricato = Superficie commerciale = mq. 364,00 Strada = Superficie Catastale = mq. 160
Coefficienti	Strada = terreno la cui larghezza non consente la edificazione = 0,40
Stima	Fabbricato (al netto del diritto di abitazione della coniuge, della sanatoria edilizia e della regolarizzazione catastale) =euro 78.610,00 Strada = 1/3 x mq. 120 x coeff. 0,40 x euro/mq. 50,00 =euro 800,00 Strada = 1/1 x mq. 40 x coeff. 0,40 x euro/mq. 50,00 =euro 800,00
	sommario euro 80.210,00

LOTTO	2
Dati Censuari	Terreno in contrada Marcianese del Comune di Lanciano della estensione complessiva di mq. 9. Censito in CT al foglio 35 : <ul style="list-style-type: none"> • Part.Ila 818, seminativo arborato di classe 4, sup. are 0,05, RD 0,01 ; RA 0,01 • Part.Ila 819, area rurale, sup. are 0,04, RD 0 ; RA
Provenienza	Il terreno è pervenuto 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
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 XXXXXXXXXX	Proprietario x 1/3
Descrizione	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno sito nel foglio di map-pa 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.Ila 825, 830, 4290, salvo se altri.
Destinazione urbanistica	Tutte le part.Ile 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.Ila 484 senza sub., categoria A/4 di classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 126, rendita euro 397,67, contrada Sant'Amato 33, piano T-1-2. <p>Al CT l'immobile è altresì censito con la part.Ila 484, ente urbano di mq. 70, senza reddit.</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.Ila 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.Ila 510, porz. AA, uliveto di classe 3, sup. are 7,00, RD 1,81 ; RA 1,08 • Part.Ila 510, porz. AB, seminativo arborato di classe 5, sup. are 2,10, RD 0,22 ; RA 0,54
Diritti di XXXXXXXXXX	<p>Fabbricato = proprietario x 1/1</p> <p>Terreno p.Ila 487 = proprietario x 1/1</p> <p>Terreno p.Ila 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.Ila 487 = piccolo appezzamento con conformazione irregolare e frastagliata.</p> <p>Terreno p.Ila 510 = appezzamento di terreno con conformazione regolare.</p>
Confini	<p>Fabbricato = P.Ila 486, 4164, 4165, strada comunale, salvo se altri.</p> <p>Terreno p.Ila 487 = Strada comunale, p.Ila 486, 4164, 490, 491, 492, 488, salvo se altri.</p> <p>Terreno p.Ila 510 = Part.Ila 4151, 511, strada pubblica, p.Ila 509.</p>
Provenienza	<p>Il fabbricato ed i terreni (p.Ila 487+p.Ila 510) sono pervenuti al Sig. XXXXXXXX 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.</p>
Trascrizioni Pregiudizievoli	<p>Sul fabbricato (p.Ila 484) e sul solo terreno p.Ila 510 è stata iscritta Ipo-teca 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.Ila 487 e 510) è stata trascritta la Sentenza di apertura di liquidazione control-lata,</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	Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi : <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)
Costo sanatoria	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.
Regolarità catastale	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.
Costo regolarizzazione	
Consistenza	Fabbricato = Superficie commerciale = mq. 122,00 Terreno p.la 487 = Superficie Catastale = mq. 82 uliveto Terreno p.la 510 = Superficie Catastale = mq. 910, di cui mq. 700 ad uliveto e mq. 210 a Seminativo Arborato
Coefficienti	Fabbricato = Pessimo stato manutentivo, fabbricato confinante con strada pubblica, attuale inabitabilità = -45% Terreno p.la 487 = Conformazione irregolare = 0,75 ; Confine con stra-da pubblica = 1,10 Terreno p.la 510 = Conformazione Regolare = 1,00 ; Confine con stra-da pubblica = 1,10
Stima	Fabbricato = mq. 122 x euro/mq. 500,00 x coeff. 0,55 =.....in c.t. euro 33.600,00 Terreno p.la 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 Terreno p.la 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 <hr/> sommanno euro 35.440,00

LOTTO	4
	<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.Ila 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.Ila 4162, ente urbano di mq. 967, senza redditi.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Dati Censuari</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.Ila 448, porz. AA, uliveto di classe 3, sup. are 6,00, RD 1,55 ; RA 0,93 • Part.Ila 448, porz. AB, seminativo di classe 4, sup. are 0,90, RD 0,14 ; RA 0,23 • Part.Ila 449, porz. AA, canneto di classe U, sup. are 0,11, RD 0,10 ; RA 0,03 • Part.Ila 449, porz. AB, uliveto di classe 3, sup. are 1,29, RD 0,33 ; RA 0,20 • Part.Ila 4150, seminativo di classe 2, sup. are 1,50, RD 0,85 ; RA 0,58
Diritti di XXXXXXXXX	Fabbricato = proprietario x 1/1; Terreno (p.Ila 448, 449) = proprietario x 1/1; Terreno (p.Ila 4150) = proprietario x 1/2.
Descrizione	<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>
	Fabbricato = Strada Comunale, p.Ila 4129, 4150, 439, 343, 436, 438, salvo se

Confini	altri. Terreno = P.Ila 4162, 440, 441, 4156, 450, 4129, salvo se altri.
Provenienza	Il fabbricato (p.Ila 4162) ed il terreno (p.Ile 448 e 449) sono pervenuti al Sig. XXXXXXXXX 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.Ila 4150) è pervenuto a XXXXXXXXX x 1/2 e XXXXXXXXX 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.Ila 4150 = porzione della ex p.Ila 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 XXXXXXXXX, XXXXXX , XXXXX e XXXXX tale immobile era pervenuto x 1/3 complessivo per successione in morte di XXXXXXXX, 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.Ila 4162) e sui terreni (p.Ile 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	Il magazzino/stalla è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi :
Costo sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> • Ante 01/09/1967 <p>Nel fabbricato sono non presenti abusi. Per cui nessun costo per la sa-natoria è dovuto.</p>
Regolarità catastale	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.
Costo regolarizzazione	
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	<p>Fabbricato = mq. 40 x euro/mq. 300,00 x coeff. 0,55 = in c.t. euro 6.600,00</p> <p>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</p>

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

xxxxxxxxxxxx0000xxxxxxxxxxxx

RIEPILOGO

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