

**TRIBUNALE DI CHIETI**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°44/2023**

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

**Creditore Procedente: AQUI SPV S.R.L. e, per essa,  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco TURCO

\*\*\*\*\*

Custode: avvocato Antonella BOSCO

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

Il C.T.U.

*prof. arch. Carlo LUFRANO*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lufrano", written over the stamp.

Il sottoscritto *dott. arch. Carlo LUFRANO*, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Chieti è stato nominato in data 31.05.2023 dal Giudice dell'esecuzione dott. Francesco TURCO, quale C.T.U. nella predetta procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 44/2023.

L'accettazione dell'incarico è avvenuta in data 01.06.2023.

– Il Giudice dell'esecuzione ha espressamente richiesto che il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, accettato l'incarico, dovesse rispondere ai quesiti di seguito fedelmente riportati:

1. prima di ogni attività, con l'ausilio del nominato custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
5. in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
6. accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art.173 bis att cpc;

7. provveda ex art.173 bis disp. att cpc nnrr. 7,8,9, come introdotti dal DL nr.83/15 conv. in L. nr. 132/15;
8. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme;
9. accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)
10. accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
11. accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
12. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
13. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art.568, 2° co. cpc come introdotto ex DL nr.83/15;
15. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
16. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).
18. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.
19. verifichi le certificazioni ex art.6 del D.Lvo 311/2006;

\*\*\*\*\*

### **CRONOLOGIA E SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI**

Le attività peritali hanno avuto svolgimento come di seguito riportato:

1. nei giorni immediatamente successivi all'affidamento dell'incarico lo scrivente CTU ha esperito ricerche documentali presso i Comuni di Chieti (Ch) e di Roccamontepiano per accertamenti inerenti la residenza dei debitori esecutati e gli immobile da sottoporre a stima. Le ricerche sono state effettuate presso gli uffici dell'anagrafe e dei servizi demografici dei Comuni su richiamati, e presso gli uffici tecnici, anagrafe e Polizia municipale, oltre che presso gli archivi comunali degli Enti medesimi. E' stato possibile reperire la documentazione e le informazioni inerenti gli aspetti urbanistici e la regolarità edilizia degli immobili.
2. sono state espletate le indagini di natura catastale ed ipotecaria presso i rispettivi uffici con estrazione della documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura;
3. l'inizio delle attività peritali è stato fissato (con raccomandate a.r. e mail-pec inviate alle parti) per il giorno 14.06.2023 per quanto all'immobile in Comune di Chieti e per il giorno 21.06.2023 per quanto all'immobile in Comune di Roccamontepiano (data e ora di questo secondo sopralluogo sono stati fissati in sede di primo accesso);
4. il giorno 14.06.2023, come stabilito, lo scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo sull' immobile oggetto di stima sito nel Comune di Chieti alla Via Arniense n°80. Al sopralluogo hanno presenziato: la debitrice

esecutata, l'avvocato Veronica Fusella per delega dell'avvocato Antonella Bosco, motivo per il quale è stato possibile accedere all'immobile. E' presente, altresì, il sig. [REDACTED] nato a Chieti il [REDACTED] qualificatosi come "[REDACTED]" della debitrice esecutata. La debitrice ha consentito il sopralluogo, un rilievo geometrico, quello fotografico, acconsentendo anche alla pubblicazione in relazione peritale di detta documentazione.

5. il giorno 21.06.2023, come stabilito, lo scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo sull' immobile oggetto di stima sito nel Comune di Roccamontepiano (Ch) alla Via Dei Sinadori n°10. Al sopralluogo hanno presenziato le medesime persone presenti al primo accesso su richiamato, motivo per il quale è stato possibile accedere all'immobile. Anche in questo secondo accesso, la debitrice ha consentito il sopralluogo, un rilievo geometrico, quello fotografico, acconsentendo anche alla pubblicazione in relazione peritale di detta documentazione.
6. nei giorni a seguire, preso atto dello stato dei luoghi, delle condizioni generali degli immobili staggiti, delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei rilievi effettuati in situ e delle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, si è proceduto alla ricostruzione grafica, alle verifiche richieste nei quesiti, all'acquisizione documentale di atti anagrafici, alla verifica ed estrazione di alcuni atti notarili richiamati nella documentazione di fascicolo nonché di atti notarili intervenuti ed inerenti gli immobili oggetto di stima. Si è proceduto, inoltre, ad estrarre copie di atti tecnici negli uffici comunali ed all'Agenzia del territorio al fine di ricostruire la storia urbanistica e la condizione di regolarità degli immobili.
7. acquisita tutta la documentazione, è stata redatta la presente relazione.

\*\*\*\*\*

### **ESITO DEGLI ACCERTAMENTI**

A seguito degli accertamenti effettuati, lo scrivente C.T.U., può riferire quanto segue in risposta ai quesiti posti:

### **Risposta al quesito n°1:**

*(prima di ogni attività, con l'ausilio del nominato custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*

Letta la documentazione in atti, risulta che il fascicolo di causa 44/2023 è completo dei documenti di cui al comma 2 dell'art. 567 del c.p.c. poiché il creditore procedente ha prodotto la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura a mezzo di certificato notarile (rilasciato dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Ad ogni buon fine vengono riprodotte dallo scrivente C.T.U. le visure catastali aggiornate e le planimetrie degli immobili estratte presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

### **Risposta al quesito n°2:**

*(identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;)*

### **IMMOBILI IN COMUNE DI CHIETI**

**Unità abitativa costituita da un alloggio al piano secondo (ricompreso in una palazzina residenziale di due piani fuori terra) sito in Comune di Chieti (Ch), alla Via Arniense al n.80, con annesso locale cantina posto al piano terra dello stesso stabile, accessibile da una corte interna che si succede all'androne condominiale cui si accede direttamente dalla Via Arniense.**

#### **Dati catastali:**

I beni sono censiti all'Agenzia del Territorio di Chieti, catasto urbano, come segue:

1. Piena proprietà dei seguenti beni nel Comune di Chieti (CH):

- appartamento, categoria A/3, Via Arniense n. 80, piano 2°, dati catastali: fg. 35, part. 260, sub 20, vani 7,5, classe 2, rendita di €.639,12;
- magazzino e locali di deposito, categoria C/2, Via Arniense n. 80, piano T, dati catastali; fg. 35, part. 260, sub 21, mq. 28, classe 5, rendita di €.57,85;

Di proprietà della Sig. [REDACTED], nata a Chieti il [REDACTED] e residente in Chieti, [REDACTED]

### **IMMOBILI IN COMUNE DI ROCCAMONTEPIANO (Ch)**

**magazzino e locali di deposito, costituiti da una piccola unità posta al piano primo di un fabbricato di matrice rurale, accessibile da una scala esterna in località Colleperluzio, Via Dei Sinadori n°10, con annesso piccolo lotto di terreno agricolo.**

#### Dati catastali:

2. Piena proprietà dei seguenti beni nel Comune di Roccamontepiano (CH):

- magazzino e locali di deposito, categoria C/2, Via Colleperluzio n. 10, piano 1°, dati catastali; fg. 15, part. 4207, sub 3, mq 40, classe 1, rendita di €.64,04;
- terreno, categoria seminativo – irriguo, dati catastali; fg. 15, part.1542, mq 200, classe 1, reddito domenicale €0,77, reddito agrario €0,98;

Di proprietà della Sig. [REDACTED] nata a Chieti il [REDACTED] residente in Chieti, [REDACTED]

#### Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:

**a) Gli immobili di cui al punto 1 dell'identificazione introduttiva sono localizzati in Comune di Chieti (Ch), Via Arniense n. 80, piano 2° per**

**quanto all'appartamento; il locale magazzino, sempre nello stesso stabile, è posto al piano terra.**

L'immobile, ad uso residenziale, è costituito da un appartamento con locale magazzino ricompresi in una più ampia consistenza inerente a una piccola palazzina della "schiera storica" del lato destro (a salire) di Via Arniense a prevalente destinazione residenziale. L'alloggio consta di cinque vani disimpegnati da due corridoi, oltre cucina, bagno e ripostiglio. Il fabbricato di cui è parte è un edificio con struttura portante in laterizio, orizzontamenti prevalentemente voltati, e copertura a falde inclinate in legno. Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, per quanto all'involucro edilizio, corte e collegamento verticale, mentre le coperture non sono in buon stato di conservazione, tanto che l'immobile è stato parzialmente controsoffittato al fine di celare alla vista le percolature meteoriche. Inoltre, in sede di sopralluogo lo scrivente CTU ha provveduto a rimuovere alcuni pannelli modulari del controsoffitto potendo constatare che gli orizzontamenti voltati presentano numerose lesioni che, pur non compromettendo -allo stato- la stabilità delle volte stesse, appalesano la necessità di interventi di consolidamento. A questi è necessario far seguire il completo rifacimento delle coperture e delle impermeabilizzazioni al fine di risolvere il problema delle infiltrazioni meteoriche. Il fabbricato ha un involucro edilizio del tipo a muratura portante intonacata sia nelle superfici interne che esterne. Le superfici appena descritte, si presentano in precario stato manutentivo e, soprattutto quelle interne necessitano di interventi sia sull'intonaco che sulle tinteggiature. Le pavimentazioni originarie, ancora presenti in alcuni locali, sono realizzate con "cementine decorate" da mantenere, ma certamente da preservare. Alcuni altri ambienti, invece, sono stati ripavimentati con materiale incongruente (piastrellature di colore bianco puntinate in nero) con le finiture su descritte. Inoltre, alcuni locali dell'immobile sono stati alterati rispetto alla originaria distribuzione, attraverso la realizzazione di divisori in cartongesso decisamente impropri, sia matericamente che fisicamente, in quanto incidono sulla geometria delle volte celandone l'originaria sagoma con conseguente alterazione della originaria qualità ambientale. L'appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo e di conservazione. L'attacco tra pavimento e pareti è rifinito con battiscopa in legno



non idoneo per qualità e tipo; gli impianti di distribuzione dei fluidi e del gas sono ancorati a vista sulle pareti. I locali cucina e bagno sono, allo stato, inutilizzati e inutilizzabili in quanto da ristrutturare sia negli impianti che nelle finiture e nei componenti idrosanitari. Va a tal proposito precisato che, la debitrice eseguita, a domanda dello scrivente CTU, ha affermato che lo stato di "non abitabilità" palese all'atto del sopralluogo è dovuto ad una volontà di ristrutturare che, tuttavia, non le è risultato ancora possibile. La documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale evidenzia chiaramente che l'immobile non è abitato ed è in stato di "smantellamento" e/o accantonamento degli arredi sia fissi che mobili. Gli infissi esterni non risultano omogenei per qualità, materiale e fattura. Infatti, alcuni sono in legno, altri in alluminio, decisamente impropri per un immobile del centro storico. Ad aggravare lo stato di conservazione degli infissi esterni è qui da segnalare che su alcuni di essi, in vece degli originari sistemi oscuranti a persiana in legno, sono state installate tapparelle avvolgibili (verosimilmente in pvc) del tutto inappropriate.

Le porte interne, a meno di una del tipo "a soffietto" installata sul divisorio in cartongesso su descritto, sono quelle originarie e, ancorché verniciate in maniera grossolana, sono ancora restaurabili al fine di riportarle alla loro originaria fattura. Il portoncino d'ingresso all'alloggio è quello originario a doppia anta cui è stata installata una serratura del tipo "di sicurezza" con rostro di pannello verticale; gli impianti elettrici non rispettano le vigenti normative dettate dalla legge 46/90. Non è presente un quadro elettrico interno e sono pertanto assenti le dotazioni di sicurezza riferibili ai prescritti interruttori magnetotermici e differenziali. È presente un interruttore differenziale (decisamente datato) del quale non è stato possibile accertare la funzionalità in quanto l'immobile è privo dei collegamenti alle reti energetiche. Inoltre, sono presenti numerosi "cavi aerei" certamente non compatibili con le norme di sicurezza vigenti. I componenti a vista degli impianti elettrici (frutti, pulsantiere, prese, ecc.) sono datati, non omogenei, e certamente privi delle linee di dispersione a terra delle "correnti vaganti". L'immobile è anche dotato di un sistema di trattamento aria con condizionatore a parete posto nella stanza adiacente alla cucina, e solo in questa, nella quale è presente anche un piccolo caminetto a parete. La batteria refrigerante è posta sul balcone adiacente;

l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con generatore di calore (caldaia) posto all'interno del locale cucina. Il generatore è di marca Junkers con potenza 16-20.000 kcal. L'impianto non è verificabile nella sua funzionalità in quanto l'alloggio, oltre che di energia elettrica, è anche privo di alimentazione gas. Non è presente il libretto d'impianto e, pertanto non è verificabile la certificazione di revisione annuale secondo i dettami di legge. I radiatori interni sono anch'essi di diversa fattura. Alcuni soni in acciaio pressofuso (verosimilmente quelli originari); altri, palesemente integrati in tempi successivi e recenti, sono in piastre modulari di alluminio. L'alloggio è dotato di centralina di controllo e regolazione della temperatura interna. L'alloggio è dotato di un solo bagno, attualmente non in esercizio per le ragioni esposte nella declaratoria che precede; le rubinetterie e i sanitari sono ormai datati e in mediocre stato di conservazione. L'alloggio dispone di due balconi di piccola superficie. L'uno con accesso dalla stanza contigua alla cucina, di piccole dimensioni; l'altro, che abbraccia le due finestre del soggiorno, di modesta profondità e con affaccio sulla Via Arniense.

Per quanto relativo al locale magazzino, al piano terra dello stesso stabile e con accesso dalla chiostrina a piano terra, è costituito da unico locale formato da due ambienti voltati a crociera, contigui e divisi da un arco in muratura a tutto sesto. Questo locale è completamente realizzato in muratura portante a vista e le volte sono ottimamente conservate. Le superfici delle pareti sono trattate con un latte di calce fino alla quota di circa due metri. Il locale è dotato anche di due superfici finestrate del tipo "a bocca di lupo" poste nella parte sommitale degli archi voltati delle due volte. Nell'insieme il locale necessita di interventi manutentivi, ma è di particolare pregio sia per la consistenza materica che morfologica. Non è dotato di impianti di alcun tipo e l'accesso avviene attraverso una porta-cancello in legno.

Come detto, il tessuto urbano di riferimento è quello ascrivibile al centro storico cittadino nel quale sono presenti immobili simili per tipologia edilizia. La collocazione urbana è certamente tra quelle privilegiate del centro, a "due passi" dal corso principale; limitrofa all'area di mercato giornaliero, adiacente ad una chiesa e al tempo stesso in ottima collocazione rispetto alle vie di deflusso dal centro cittadino verso le arterie di uscita dalla città. Nell'intorno più immediato sono presenti servizi pubblici primari (scuole, ufficio postale, chiesa, fermate di

mezzi pubblici, presidio territoriale dell'Arma dei Carabinieri (Comando Provinciale), tribunale, sede comunale, banche ecc.) oltre che numerose attività commerciali "di quartiere" raggiungibili comodamente senza l'ausilio di mezzi. L'area limitrofa è dotata anche di due ampi parcheggi pubblici.

L'involucro è esattamente corrispondente alle planimetrie depositate in atti catastali. Le bucatore esterne e la distribuzione interna sono conformi alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio.

**b) Lo stato di consistenza degli immobili in Comune di Chieti (Ch), Via Arniense n. 80, piano 2° (appartamento) e del locale magazzino, sempre nello stesso stabile, è il seguente:**

L'immobile, ad uso residenziale, è costituito da un appartamento con locale magazzino ricompresi in una più ampia consistenza inerente a una piccola palazzina della "schiera storica" del lato destro (a salire) di Via Arniense a prevalente destinazione residenziale. L'alloggio consta di cinque vani disimpegnati da due corridoi, oltre cucina, bagno e ripostiglio. Il fabbricato di cui è parte è un edificio con struttura portante in laterizio, orizzontamenti prevalentemente voltati, e copertura a falde inclinate in legno. L'appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo e di conservazione.

Per quanto relativo al locale magazzino, al piano terra dello stesso stabile e con accesso dalla chiostrina a piano terra, è costituito da unico locale formato da due ambienti voltati a crociera, contigui e divisi da un arco in muratura a tutto sesto. Questo locale è completamente realizzato in muratura portante a vista e le volte sono ottimamente conservate.

1. La superficie netta dell'alloggio è di mq. 105,00. La lorda è pari a mq.140,00 circa;
2. la superficie dei balconi è pari a mq. 5,60;
3. la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 142,80 ;
4. La superficie netta del locale magazzino al piano terra è di mq. 28,00. La lorda è pari a mq.36,00 circa.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà alla debitrice esecutata, S. [REDACTED]

[REDACTED] nata a Chieti il [REDACTED] e residente in Chieti, Via Arniense n. 80 come segue:

la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Chieti, Foglio 35 Particella 260 Sub. 20, Particella 260 Sub. 21, per atto di compravendita del 26.09.2022

Numero di repertorio 1903/1428 Notaio De Vito Silvia Sede Chieti trascritto il 27.09.2022 nn. 17713/14033 da parte di [REDACTED] nata il 02.01.1969 in

Canada [REDACTED] nata il 26.05.1970 a Vimercate (MB) C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nato

l'11.10.1966 a Chieti C.F.: [REDACTED]

I dati coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- c) Gli immobili di cui al punto 2 dell'identificazione introduttiva sono localizzati in Comune di Roccamontepiano (Ch), in località Colleperluzio - Via dei Sinadori n°10, con annesso piccolo lotto di terreno agricolo.**

Per quanto al manufatto edilizio, trattasi di un piccolo immobile di una frazione rurale a prevalente vocazione agricola, costituito, nel suo insieme da due unità a schiera, ognuna delle quali su due livelli. Quella oggetto della presente relazione, sul fronte strada a nord-est, è costituita dal solo primo livello, con accesso autonomo da una scala esterna ad ovest. La consistenza è di due locali con annesso piccolo servizio bagno con disimpegno verandato su balcone perimetrale cui si accede anche dalla suddetta scala a rampa unica collocata sul fronte della porta di accesso e parallela alla parete di chiusura esterna di pertinenza dell'unità. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico entrambi funzionanti. L'impianto elettrico risulta privo di quadro di sicurezza, quindi mancante dei dispositivi di protezione magnetotermica e differenziale. E' presente un impianto gas a GPL con bombola portatile collegata ai fornelli di cucina. Vi è anche un camino a legna nella stanza di ingresso, e una piccola stufa a legna con utilizzo misto, cucina-stufa. Il secondo ambiente, palesemente adibito ed arredato a stanza da letto, presenta le pareti rivestite con carta da parati e soffitto intonacato e verniciato. I pavimenti sono ceramici. Gli infissi -sia interni che esterni- sono in legno verniciato. Quelli esterni sono dotati di scurini.

Il piccolo locale adibito a servizio igienico, ricavato tamponando una piccola porzione del balcone perimetrale, cui si accede dalla camera da letto tramite uno spazio verandato, è rivestito in piastrelle color azzurro ed è dotato dei componenti sanitari. Vi è un sistema di produzione di acqua calda di tipo elettrico con boiler a parete. Il locale è dotato di una piccola finestra e di porta di accesso con vetro traslucido. La ringhiera del balcone e delle scale è in ferro verniciato.

L'appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo e di conservazione.

Come detto, il tessuto urbano di riferimento è quello ascrivibile alle aree rurali delle frazioni minori del Comune di Roccamontepiano. Nell'intorno, non vi sono servizi ai cittadini e alla persona, né attività commerciali, neppure di vicinato.

L'involucro è esattamente corrispondente alle planimetrie depositate in atti catastali, a meno della piccola veranda di disimpegno con il bagno, che può comunque considerarsi di tipo "rimovibile", tale da non costituire una vera e propria difformità edilizia. Le bucatore esterne e la distribuzione interna sono conformi alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio.

**Lo stato di consistenza degli immobili in Comune di Roccamontepiano (Ch), in località Colleperluzio - Via dei Sinadorin°10, con annesso piccolo lotto di terreno agricolo.**

L'immobile oggetto della procedura, come detto, consta, catastalmente, di un magazzino bilocale con annesso bagno e balcone perimetrale. La consistenza è di due locali con annesso piccolo servizio bagno con disimpegno verandato su balcone perimetrale, con le seguenti superfici:

5. La superficie netta dei locali è di mq. 39,00. La lorda è pari a mq.55,00 circa;
6. la superficie dei balconi e scala di accesso è pari a mq. 14,35;
7. la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 59,78 arrotondabile a 60 mq.;
8. Il piccolo terreno agricolo di pertinenza ha superficie di mq. 200.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà alla debitrice esecutata, [REDACTED]

[REDACTED] nata a Chieti il [REDACTED] e residente in Chieti, Via Arniense n. 80 come segue:

- All'esecutata [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub. 3 (già sub2) e terreno al Foglio 15 Particella 1542, sono pervenuti per atto di compravendita del 27.07.2021 Numero di repertorio 184/147 Notaio [REDACTED] Sede Chieti trascritto il 03.08.2021 nn. 14439/11144 da parte di [REDACTED] nato il 25.03.1954 in Svizzera C.F.: [REDACTED]

I dati coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

### **Risposta al quesito n°3:**

*(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;)*

Dalle attività di indagine peritale esperita presso il Comune di Chieti è risultato che [REDACTED] e residente in Chieti, Via Arniense n. 80, già coniugata con il sig. [REDACTED] risulta vedova a far tempo dal 25.02.2021 ed attualmente risulta convivente – per quanto dalla stessa dichiarato in sede di sopralluogo – con il sig. [REDACTED] nato a Chieti il [REDACTED]

### **Risposta al quesito n°4:**

*(ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;)*

### **IMMOBILE IN COMUNE DI CHIETI (CH)**

**Unità abitativa costituita da un alloggio al piano secondo (ricompreso in una palazzina residenziale di due piani fuori terra sito in Comune di Chieti (Ch), alla Via Arniense al n.80, con annesso locale cantina posto al piano terra dello stesso stabile, accessibile da**

**una corte interna che si succede all'androne condominiale cui si accede direttamente dalla Via Arniense.**

Per quanto agli immobili su richiamati, queste le specifiche catastali:

- appartamento, categoria A/3, Via Arniense n. 80, piano 2°, dati catastali: fg. 35, part. 260, sub 20, vani 7,5, classe 2, rendita di €.639,12;
- magazzino e locali di deposito, categoria C/2, Via Arniense n. 80, piano T, dati catastali; fg. 35, part. 260, sub 21, mq. 28, classe 5, rendita di €.57,85;

Per quanto agli immobili su citati, si ricostruiscono le seguenti vicende giuridiche per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento con identificazione dei proprietari:

L'immobile è pervenuto in proprietà, alla debitrice eseguita come segue:

in ordine ai beni pignorati, nel ventennio preso in esame, alla data del 19.05.2023 sono state rilevate dal notaio certificante le seguenti provenienze e formalità:

Immobili CHIETI Foglio 35 Particella 260 Subalterno 20, Particella 260 Subalterno 21 (ex Subalterno 5)

- All'esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Chieti, Foglio 35 Particella 260 Sub. 20 Particella 260 Sub. 21, è pervenuta per atto di compravendita del 26.09.2022 Numero di repertorio 1903/1428 Notaio De Vito Silvia, sede Chieti, trascritto il 27.09.2022 nn. 17713/14033 da parte di [REDACTED] nata il [REDACTED] in Canada C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a Vimercate (MB) C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nato l'11.10.1966 a Chieti C.F.: [REDACTED]

- A [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile Chieti Foglio 35 Particella 260 Sub. 5, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] nata il 30.05.1940 a Pretoro (CH) C.F.: [REDACTED], deceduta il 06.08.2021 registrata il 09.11.2021 al Numero

di repertorio 486199/88888 Chieti, trascritta l'11.11.2021 ai nn. 20568/16023 devoluta per legge

- Risulta trascritta in data 27.09.2022 ai nn. 17712/14032 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nata il 30.05.1940 a Pretoro (CH) C.F.: [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], nascente da atto Notaio De Vito Silvia Sede Chieti del 26.09.2022

- [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Chieti Foglio 35 Particella 260 Sub. 5, era pervenuta per successione in morte di [REDACTED] nato il 07.10.1906 a Pretoro (CH) C.F.: [REDACTED], deceduto il 22.06.1983, den. n.3 vol. 612 Ufficio Registro di Chieti, trascritta il 03.05.1984 ai NN. 6883/5918 e successiva denuncia integrativa registrata il 17.03.1998 al Numero di repertorio 10/816 Ufficio Del Registro di Chieti, trascritta il 03.03.2006 ai nn. 4791/3080 devoluta alla nipote, per testamento pubblicato dal Notaio Rulli Ubaldo in data 06.07.1983, reg. a Chieti il 21.07.1983 al n.2485 mod. i, trascritto il 25.07.1983 nn. 9925/8715.

**N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità**

**Per quanto sopra ricostruito, relativamente agli immobili in Comune di Chieti, lo scrivente può affermare che non vi è continuità nelle trascrizioni di tutti gli immobili soggetti alla procedura espropriativa nel ventennio antecedente *alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.***

**I diritti della parte esecutata sono pari a 1000/1000 della proprietà.**

**IMMOBILE IN COMUNE DI ROCCAMONTEPIANO (CH)**

**magazzino e locali di deposito, costituiti da una piccola unità posta al piano primo di un fabbricato di matrice rurale, accessibile da una scala esterna in località Colleperluzio, Via Dei Sinadori n°10, con annesso piccolo lotto di terreno agricolo..**



Per quanto agli immobili su richiamati, queste le specifiche catastali:

- magazzino e locali di deposito, categoria C/2, Via Colleperluzio n. 10, piano 1°, dati catastali; fg. 15, part. 4207, sub 3 (già sub.2), mq 40, classe 1, rendita di €64,04;
- terreno, categoria seminativo – irriguo, dati catastali; fg. 15, part.1542, mq 200, classe 1, reddito domenicale €0,77, reddito agrario €0,98;

Per quanto agli immobili su citati, si ricostruiscono le seguenti vicende giuridiche per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento con identificazione dei proprietari:

L'immobile è pervenuto in proprietà, alla debitrice eseguita come segue:

in ordine ai beni pignorati, nel ventennio preso in esame, alla data del 19.05.2023 sono state rilevate dal notaio certificante le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub. 2 (ora sub.3), Roccamontepiano Foglio 15 Particella 1542, è pervenuta per atto di compravendita del 27.07.2021 Numero di repertorio 184/147 Notaio Di Salvo Silvia Sede Chieti trascritto il 03.08.2021 nn. 14439/11144 da parte di [REDACTED] [REDACTED] in Svizzera C.F.: [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota dell'intero in nuda proprietà, bene personale, degli immobili Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub. 2 (ora sub.3), Roccamontepiano Foglio 15 Particella 1542, è pervenuta per atto di compravendita del 07.09.2005 Numero di repertorio 18395/3078 Notaio Campitelli Franco Sede Giulianova (TE) trascritto il 17.09.2005 nn. 18390/13094 da parte di [REDACTED] nato il 16.02.1937 a Roccamontepiano (CH) C.F.: [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota dell'intero in nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub. 2, Roccamontepiano Foglio 15 Particella 1542, è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.03.1999 Numero di repertorio 53696 Notaio Pretaroli Alfredo

Sede Chieti trascritto il 30.04.1999 nn. 6324/4799 da potere di [REDACTED]  
nata il 22.03.1921 a Roccamontepiano (CH) C.F.: [REDACTED], che si  
riservava l'usufrutto

N.B.: ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 14.02.2017 in seguito alla  
morte di [REDACTED]

**Per quanto sopra ricostruito, relativamente agli immobili in Comune di  
Roccamontepiano, lo scrivente può affermare che vi è continuità nelle  
trascrizioni di tutti gli immobili soggetti alla procedura espropriativa nel  
ventennio antecedente *alla data di trascrizione dell'atto di  
pignoramento.***

**I diritti della parte esecutata sono pari a 1000/1000 della proprietà.**

**Risposta al quesito n°5:**

*(in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in  
opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi  
l'esistenza in calce alla descrizione del bene).*

Dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Chieti - ufficio  
tecnico - e presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Chieti, e con riferimento a  
quanto emerso dalle verifiche possibili esperite in sede di sopralluogo, si può  
ritenere che gli immobili sono regolarmente accatastati, che non risultano  
modificate rispetto a quanto allibrato in Catasto.

**Risposta al quesito n°6:**

*(accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello  
stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente  
normativa ex art.173 bis att cpc).*

Per quanto agli immobili in Chieti:

- appartamento, categoria A/3, Via Arniense n. 80, piano 2°, dati catastali:  
fg.35, part. 260, sub 20, vani 7,5, classe 2, rendita di €.639,12;

- magazzino e locali di deposito, categoria C/2, Via Arniense n. 80, piano T, dati catastali; fg. 35, part. 260, sub 21, mq. 28, classe 5, rendita di €57,85; oggetto della procedura espropriativa, dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Chieti (Ch) - ufficio tecnico, previa acquisizione dei dati di PRG relativi alla destinazione urbanistica è risultato che gli stessi sono regolari sia dal punto di vista urbanistico che edilizio in quanto, come affermato anche nell'atto notarile di provenienza (atto di compravendita del 26.09.2022 Numero di repertorio 1903/1428 Notaio De Vito Silvia Sede Chieti trascritto il 27.09.2022 nn. 17713/14033) dalle parti venditrici: *"la data di costruzione è antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali fossero necessari provvedimenti abilitativi, neppure in sanatoria"*. Nello stesso atto, e per le medesime ragioni, si attesta che gli immobili non sono dotati della certificazione di agibilità.

Ad ogni buon conto, si riporta di seguito destinazione urbanistica del lotto nel quale è insediato il fabbricato di cui l'immobile della debitrice esecutata è parte:

- ricade, all'interno dell'area **"ex P.P. Centro Storico"** classe 1 – edilizia residenziale di tipo R2;

Per quanto agli immobili in Comune di Roccamontepiano (Ch):

- magazzino e locali di deposito, categoria C/2, Via Colleperluzio n. 10, piano 1°, dati catastali; fg. 15, part. 4207, sub 3 (già sub.2), mq 40, classe 1, rendita di €64,04;
- terreno, categoria seminativo – irriguo, dati catastali; fg. 15, part.1542, mq 200, classe 1, reddito domenicale €0,77, reddito agrario €0,98;

oggetto della procedura espropriativa, dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Roccamontepiano (Ch) -, previa acquisizione dei dati di PRG relativi alla destinazione urbanistica dei terreni, è risultato quanto segue:

1. Al momento della stipula dell'atto di compravendita con il quale l'odierna debitrice esecutata ha acquistato gli immobili, le particelle urbane (edilizie) acquistate avevano destinazione d'uso residenziale e allibrate in catasto

urbano al fg. 15, part. 4207, sub 2. Alle visure attuali, l'immobile ha cambiato destinazione d'uso sia urbanistica che catastale, da abitazione a locali di sgombero, con soppressione del subalterno n°2 e attribuzione di nuovo subalterno n°3. Lo scrivente CTU ha accertato che la debitrice eseguita ha provveduto ad inoltrare al Comune di Roccamontepiano una pratica edilizia (SCIA) n° 69/22 del 04/10/2022 prot. 6323 per *"manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso in assenza di opere da abitazione a locali di deposito"*, così da ritenersi regolare l'attuale variazione catastale e urbanistica.

Va segnalato comunque che, in sede di sopralluogo effettuato congiuntamente al nominato custode (sua delegata), l'immobile era di fatto adibito ancora a residenza e regolarmente abitato dall'esecutata. **Pertanto l'immobile può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.**

2. Per quanto invece al terreno urbano, identificato al fg. 15, p.lla 1542 di mq. 200,00, dalle informazioni estratte dagli uffici comunali, congruenti con il certificato di destinazione urbanistica in allegato all'atto di compravendita, le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- zona A1 – Nucleo di antica formazione.

La destinazione d'uso ammessa è la seguente:

*"residenziale-direzionale-commerciale (sono ammessi piccolo ricoveri per animali domestici, previa verifica dell'idoneità igienico sanitaria dei locali e dell'ambiente circostante da effettuarsi a cura dell'autorità sanitaria locale".*

### **Risposta al quesito n°7:**

*(provveda ex art.173 bis disp. att cpc nnrr. 7,8,9, come introdotti dal DL nr.83/15 conv. in L.nr. 132/15);*

In occasione dei sopralluoghi effettuati e delle acquisizioni documentali successive, si è proceduto al confronto tra la documentazione reperita, presso gli uffici del catasto e dell'area tecnica dei Comuni di Chieti e Roccamontepiano, e lo stato dei luoghi dal quale si è riscontrato quanto segue:

**In relazione all'immobile in Comune di Chieti:**

- per quanto all'abitazione (appartamento, categoria A/3, Via Arniense n. 80, piano 2°, dati catastali: censito al N.C.E.U al foglio 35, part. 260, sub 20, vani 7,5, classe 2, rendita di €.639,12), si è acclarata la rispondenza planimetrica alla documentazione reperita e la rispondenza alla documentazione catastale.
- per quanto al magazzino e locali di deposito, (categoria C/2, Via Arniense n. 80, piano T, dati catastali; fg. 35, part. 260, sub 21, mq. 28, classe 5, rendita di €.57,85) si è acclarata la rispondenza planimetrica alla documentazione reperita e la rispondenza alla documentazione catastale.

Pertanto,

- per quanto alle verifiche di cui al punto 7 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132 non vi sono opere abusive da sottoporre a sanatoria.
- Per quanto alle verifiche di cui al punto 8 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, sugli immobili non risultano gravami di livello e/o di uso civico.
- Per quanto, infine, alle verifiche di cui al punto 9 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, si riferisce che la debitrice esecutata ha dichiarato che lo stabile non è costituito in condominio e che, allo stato, non vi sono oneri di natura condominiale relativi ai due anni antecedenti alla data del pignoramento.

#### **In relazione all'immobile in Comune di Roccamontepiano (Ch):**

si richiama, preliminarmente, quanto riportato in risposta al quesito n°6 in quanto: Al momento della stipula dell'atto di compravendita con il quale l'odierna debitrice esecutata ha acquistato gli immobili, le particelle urbane (edilizie) acquistate avevano destinazione d'uso residenziale e allibrate in catasto urbano al fg. 15, part. 4207, sub 2. Alle visure attuali, l'immobile ha cambiato destinazione d'uso catastale, da abitazione a locali di sgombero, con soppressione del subalterno n°2 e attribuzione di nuovo subalterno n°3. **L'immobile può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.**

Pertanto,

- per quanto alle verifiche di cui al punto 7 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132 non può affermarsi che vi sono opere abusive da sottoporre a sanatoria, laddove si consideri l'accesso verandato al bagno, un protezione antivento e non un volume edilizio. Ciò sarebbe anche acclarato dal fatto che né la pratica

edilizia (SCIA) n° 69/22 del 04/10/2022 prot. 6323 per "manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso in assenza di opere da abitazione a locali di deposito", né la successiva variazione catastale, riportano detto spazio come volume edilizio.

- Per quanto alle verifiche di cui al punto 8 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, sugli immobili non risultano gravami di livello e/o di uso civico.
- Per quanto, infine, alle verifiche di cui al punto 9 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, si riferisce che la debitrice esecutata ha dichiarato che lo stabile non è costituito in condominio e che, allo stato, non vi sono oneri di natura condominiale relativi ai due anni antecedenti alla data del pignoramento.

### **Risposta al quesito n°8:**

*(in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme)*

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale risultano conformi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme, ed alla normativa edilizia vigente, salvo quanto rilevato dallo scrivente in risposta al quesito n°7 che precede.

### **Risposta al quesito n°9:**

*(accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)*

Il fabbricati di cui gli immobili sono parte, relativamente al Comune di Chieti e al Comune di Roccamontepiano, sono entrambi edificati su lotti di antica formazione (centro e frazioni storiche) come indicato in risposta al quesito 6 che precede. Pertanto non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, né convenzionata né agevolata, né che siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)

### **Risposta al quesito n°10:**

*(accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato);*

*Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono stati entrambi acquistati con le agevolazioni previste per abitazione principale*, come dichiarato per quanto all'immobile in Comune di Chieti in atto di compravendita del 26.09.2022 numero di repertorio 1903/1428 a rogito del notaio Notaio De Vito Silvia Sede Chieti trascritto il 27.09.2022 nn. 17713/14033 e per quanto all'immobile in Comune di Roccamontepiano in atto di compravendita del 27.07.2021 numero di repertorio 184/147 a rogito del notaio Notaio Di Salvo Silvia Sede Chieti trascritto il 03.08.2021 nn. 14439/11144.

Tuttavia, lo scrivente CTU ritiene che sia spirato il termine per i benefici relativi all'acquisizione dell'immobile in Comune di Chieti come "prima casa" (così come definita dall'art.1 comma 1. secondo periodo tariffa parte I, allegata al d.p.r. 131/1986), in quanto la debitrice è ancora proprietaria dell'altro immobile in comune di Roccamontepiano (oggetto del pignoramento e della presente relazione peritale) acquistata con i medesimi "benefici prima casa". Nel richiamato atto di compravendita la debitrice, al capoverso 2 di pag. 6, dichiarava *"che intende alienare tale casa di abitazione (in comune di Roccamontepiano) entro un anno dalla data odierna (26.09.2022)"*. Tuttavia, stante la condizione di pignoramento anche della citata abitazione in Comune di Roccamontepiano, appare verosimile che la stessa non potrà essere rivenduta entro la scadenza consentita (12 mesi), condizione stabilita dalla norma, oltre l'obbligo di trasferimento di residenza nell'abitazione in Chieti alla Via Arniense 80 (anch'essa oggetto di pignoramento) condizione indispensabile per il perfezionamento dello status di "prima casa" e, in tale evenienza, il beneficio richiesto in atto, sentito anche il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, sarà decaduto configurando un debito a carico dell'esecutata nei confronti dell'agenzia stessa, come segue:

- Il differenziale tra l'imposta versata in misura ridotta con quella ordinaria: differenza tra il 2% ed il 9% di imposta di registro ;
- La sanzione del 30% sulla somma dell'imposta di cui prima;
- Gli interessi legali dovuti dal momento del riconoscimento del beneficio, secondo i tassi previsti.

Va tuttavia considerato il cambio di destinazione d'uso apportato all'immobile in Comune di Roccamontepiano che, allo stato attuale, non è più di natura residenziale.

**Risposta al quesito n°11:**

*(accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;)*

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono occupati dalla debitrice esecutata. Come dalla stessa dichiarato in sede di accesso peritale, l'immobile in Chieti alla Via Arniense 80, allo stato non è abitato, a differenza di quello in Comune di Roccamontepiano, ove la stessa attualmente abita. Non risultano contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

**Risposta al quesito n°12:**

*(accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;)*

Sui beni oggetto di stima non gravano oneri derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi che resteranno a carico dell'acquirente. Non vi sono vincoli di carattere storico artistico. Per quanto, infine, alle verifiche di cui al punto 9 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, si riferisce che, come riportato al quesito 7), la debitrice esecutata ha dichiarato che lo stabile non è costituito in condominio e che, allo stato, non vi sono oneri di natura condominiale relativi ai due anni antecedenti alla data del pignoramento. Identicamente per l'immobile in Comune di Roccamontepiano.

**Risposta al quesito n°13:**

*(accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;)*

Sui beni oggetto di stima non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri da cancellare ovvero non opponibili all'acquirente oltre quelli in atti e riportati in risposta al successivo quesito 16.



Per quanto agli oneri di natura condominiale, si rimanda a quanto dettagliatamente riportato in risposta ai quesiti nn°7 e 12.

### **Risposta al quesito n°14:**

*(determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art.568, 3° co.Cpc come introdotto ex DL nr.83/15)*

Criterio di stima:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona. Si è fatto riferimento, inoltre, ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti riferiti al Comune di appartenenza dei beni stimati, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, a informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Fiaip, Consulente Imm.re del Sole 24 ore. Si è tenuto conto, inoltre, della condizione manutentiva degli immobili così come rilevata nei sopralluoghi e delle caratteristiche ambientali dei luoghi nei quali gli immobili sono insediati.

Dopo opportune indagini in tal senso, e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine personale, ed in ogni caso diffusamente notori nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti e raffronti in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni staggiti, si può attestare che, in riferimento agli immobili, i valori attuali unitari per metro quadrato di superficie lorda, comprensivo, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, siano non inferiori a quelli di seguito riportati:

### **IMMOBILI URBANI IN COMUNE CHIETI (Ch):**

- appartamento, (censito al N.C.E.U del Comune di Chieti, categoria A/3, Via Arniense n. 80, piano 2°, dati catastali: fg. 35, part. 260, sub 20, vani 7,5, classe 2, rendita di €.639,12);

La superficie lorda ragguagliata dell'alloggio è pari a mq. 143,00 circa;

- magazzino e locali di deposito, (censito al N.C.E.U del Comune di Chieti, categoria C/2, Via Arniense n. 80, piano T, dati catastali; fg. 35, part. 260, sub 21, mq. 28, classe 5, rendita di €57,85);

La superficie lorda del locale magazzino è pari a mq. 36,00 circa;

#### **Determinazione del valore:**

##### **abitazione**

- superficie lorda ragguagliata mq.143,00;

$$\text{mq.143,00} \times \text{€/mq 1.050,00} = \text{€. 150.150,00}$$

##### **Locale magazzino:**

- superficie lorda mq.36,00;

$$36,00 \times \text{€/mq 800,00} = \text{€. 28.800,00}$$

---

**VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO** €. **178.950,00**

**Elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art. 568, 3° co.Cpc come introdotto ex DL nr.83/15 nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

Gli immobili non presentano vincoli ed oneri giuridici.

Per quanto, invece, alle spese condominiali, si rimanda a quanto relazionato al quesito n°7 che precede.

#### **IMMOBILI URBANI IN COMUNE ROCCAMONTEPIANO (Ch):**

- magazzino e locali di deposito (**si richiama quanto riportato dal CTU in risposta al quesito 10**), categoria C/2, Via Colleperluzio n. 10, piano 1°, dati catastali (censito al N.C.E.U del Comune di Roccamontepiano fg. 15, part. 4207, sub 3 (già sub.2), mq 40, cat.C2 classe 1, rendita di €64,04);

La superficie lorda ragguagliata del locale magazzino/deposito è pari a mq. 59,80 circa;

- terreno urbano, dati catastali; (censito al N.C.T. del Comune di Roccamontepiano fg. 15, part.1542, mq 200, classe 1, reddito domenicale €0,77, reddito agrario €0,98);  
La superficie del terreno urbano è pari a mq. 200,00;

**Determinazione del valore:**

**Locale magazzino**

- superficie lorda ragguagliata mq.59,80;

$$\text{mq.59,80} \times \text{€/mq 450,00} = \text{€. 26.910,00}$$

**terreno urbano:**

- superficie mq.200,00;

$$200,00 \times \text{€/mq 40,00} = \text{€. 8.000,00}$$

---

**VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO** €. **34.910,00**

**Elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art. 568, 3° co.Cpc come introdotto ex DL nr.83/15 nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

Gli immobili non presentano vincoli ed oneri giuridici.

Per quanto, invece, alle spese condominiali, non risulta costituito condominio.

**Risposta al quesito n°15:**

*(dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali ed il relativo prezzo d'asta;)*

Lo scrivente consulente ritiene che il compendio immobiliare pignorato debba essere posto in vendita in due lotti:

l'uno comprendente l'abitazione in Comune di Chieti con annessa cantina/deposito;  
l'altro comprendente l'immobile in comune di Roccamontepiano, comprensivo del piccolo appezzamento di terreno ad esso prospiciente;

Queste le ragioni:

- per gli immobili di Chieti in quanto l'abitazione e la cantina, pur scindibili dal punto di vista funzionale e commerciale, determinano, congiuntamente, una maggior possibilità di vendita in quanto la cantina apporta un importante "valore aggiunto" all'alloggio, che, ovviamente, beneficia di uno spazio di sgombero, "appendice" funzionale all'alloggio residenziale conferendogli indubbiamente un importante valore aggiunto soprattutto se si considera che lo stabile è "fronte strada", in centro storico e privo di ascensore.
- Per gli immobili in Comune di Roccamontepiano in quanto il piccolo appezzamento limitrofo all'abitazione potrebbe costituire un valore aggiunto se si considera la vocazione agricola del piccolo agglomerato edilizio di cui l'immobile è parte. Potrebbe pertanto costituire una pertinenza "utile" ad un acquirente che, diversamente, non avrebbe alcuna area di pertinenza esterna all'unità edilizia.

**Per quanto sopra, ad avviso dello scrivente CTU il compendio pignorato deve essere posto in vendita in due distinti lotti.**

Questa, pertanto, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita:

LOTTO UNO

**IMMOBILE IN COMUNE DI CHIETI (CH)**

**Unità abitativa costituita da un alloggio al piano secondo (ricompreso in una palazzina residenziale di due piani fuori terra sito in Comune di Chieti (Ch), alla Via Arniense al n.80, con annesso locale cantina posto al piano terra dello stesso stabile, accessibile da una corte interna che si succede all'androne condominiale cui si accede direttamente dalla Via Arniense.**

Dati catastali:

censiti all'Agenzia del Territorio di Chieti,

- appartamento, (censito al N.C.E.U del Comune di Chieti, categoria A/3, Via Arniense n. 80, piano 2°, dati catastali: fg. 35, part. 260, sub 20, vani 7,5, classe 2, rendita di €.639,12);

La superficie lorda ragguagliata dell'alloggio è pari a mq. 143,00 circa;

- magazzino e locali di deposito, (censito al N.C.E.U del Comune di Chieti, categoria C/2, Via Arniense n. 80, piano T, dati catastali; fg. 35, part. 260, sub 21, mq. 28, classe 5, rendita di €.57,85);

La superficie lorda del locale magazzino è pari a mq. 36,00 circa;

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata [REDACTED], in piena proprietà per atto di compravendita del 26.09.2022 Numero di repertorio 1903/1428 Notaio De Vito Silvia Sede Chieti trascritto il 27.09.2022 nn. 17713/14033 da parte di Balerna Anna nata il 02.01.1969 in Canada C.F: BLRNNA69A42Z401Q, D'Angelo Claudia nata il 26.05.1970 a Vimercate (MB) C.F.: DNGCLD70E66M052K, D'Angelo Marco Costantino nato l'11.10.1966 a Chieti C.F.: DNGMCC66R11C632F. Sono censiti all'agenzia del Territorio di Chieti, Foglio 35 Particella 260 Sub. 20 e Particella 260 Sub. 21.

### Consistenza

L'alloggio oggetto della presente relazione peritale è costituito da:

- ingresso, due corridoi di distribuzione; quattro stanze; cucina; salone; bagno e ripostiglio; Vi è anche un piccolo terrazzino annesso alla prima stanza ed un balcone con affaccio sulla via Arniense con accesso dalle due finestre del salone.

Il magazzino al piano terra oggetto della presente relazione peritale è costituito da:

- unico locale costituito da due ambienti voltati a crociera, contigui e divisi da un arco in muratura a tutto sesto;

La superficie netta dell'alloggio è di mq. 105. La lorda è pari a mq.140 circa;

la superficie dei balconi è pari a mq. 5,60;

la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 143 circa;

la cantina/magazzino ha superficie netta di mq. 28. La lorda è pari a mq.36 circa.

Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:

Gli immobili sono localizzati in Comune di Chieti (Ch), Via Arniense n. 80, piano 2° per quanto all'appartamento; il locale magazzino, sempre nello stesso stabile, è posto al piano terra. L'immobile, ad uso residenziale, è costituito da un appartamento con locale magazzino ricompresi in una più ampia consistenza di una piccola palazzina della "schiera storica" del lato destro (a salire) di Via Arniense a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, per quanto all'involucro edilizio, corte e collegamento verticale, mentre le coperture non sono in buon stato di conservazione. L'appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo e di conservazione. Gli impianti di distribuzione dei fluidi e del gas sono ancorati a vista sulle pareti. I locali cucina e bagno sono, allo stato, inutilizzati e inutilizzabili in quanto da ristrutturare sia negli impianti che nelle finiture e nei componenti idrosanitari. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con generatore di calore (caldaia) posto all'interno del locale cucina. Il generatore è di marca Junkers con potenza 16-20.000 kcal. L'impianto non è verificabile nella sua funzionalità in quanto l'alloggio, oltre che di energia elettrica, è anche privo di alimentazione gas. L'alloggio è dotato di un solo bagno, attualmente non in esercizio; le rubinetteria e i sanitari sono ormai datati e in mediocre stato di conservazione. L'alloggio dispone di due balconi di piccola superficie. L'uno con accesso dalla stanza contigua alla cucina e con affaccio sulla corte interna; l'altro, che abbraccia le due finestre del soggiorno, di modesta profondità e con affaccio sulla Via Arniense. Per quanto relativo alla cantina, al piano terra dello stesso stabile e con accesso dalla chiostrina a piano terra, è costituita da unico locale formato da due ambienti voltati a crociera, contigui e divisi da un arco in muratura a tutto sesto.

**Lo stato di consistenza.**

L'immobile oggetto della procedura consta di un appartamento con annesso magazzino ricompresi in una palazzina residenziale di più ampia consistenza. Ha

accesso da una viabilità principale (Via Arnirnse) sulla quale è collocato il portone di ingresso allo stabile; a seguire, un passaggio condominiale voltato, conduce ad una chiostrina condominiale scoperta. Da questa, sul lato sinistro vi è l'accesso allo i locali cantine, mentre sul lato destro vi è l'accesso alla scala condominiale che conduce agli alloggi.

L'alloggio oggetto è costituito da:

- ingresso, due corridoi di distribuzione; quattro stanze; cucina; salone; bagno e ripostiglio; Vi è anche un piccolo terrazzino annesso alla prima stanza ed un balcone con affaccio sulla via Arniense con accesso dalle due finestre del salone.

Il magazzino al piano terra è costituito da:

- unico locale costituito da due ambienti voltati a crociera, contigui e divisi da un arco in muratura a tutto sesto;

La superficie netta dell'alloggio è di mq. 105. La lorda è pari a mq.140 circa;

la superficie dei balconi è pari a mq. 5,60;

la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 143 circa;

la cantina ha superficie netta di mq. 28. La lorda è pari a mq.36 circa.

**Prezzo d'asta:**

**Prezzo d'asta € 178.950,00 (€uro centosettantottomilanovecentocinquanta/00)**

**LOTTO DUE**

**IMMOBILE IN COMUNE DI ROCCAMONTEPIANO (CH)**

**magazzino e locali di deposito, costituiti da una piccola unità posta al piano primo di un fabbricato di matrice rurale, accessibile da una scala esterna in località Colleperluzio, Via Dei Sinadori n°10, con annesso piccolo lotto di terreno agricolo..**

censiti all'Agencia del Territorio di Chieti, Comune di Roccamontepiano

- magazzino e locali di deposito, categoria C/2, Via Colleperluzio n. 10, piano 1°, dati catastali; fg. 15, part. 4207, sub 3 (già sub.2), mq 40, classe 1, rendita di €.64,04;
- terreno, categoria seminativo – irriguo, dati catastali; fg. 15, part.1542, mq 200, classe 1, reddito domenicale €0,77, reddito agrario €0,98;

Gli immobili sono pervenuti in proprietà, alla debitrice eseguita come segue:

- All'esecutata Di [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub. 2 (ora sub.3), Roccamontepiano Foglio 15 Particella 1542, è pervenuta per atto di compravendita del 27.07.2021 Numero di repertorio 184/147 Notaio Di Salvo Silvia Sede Chieti trascritto il 03.08.2021 nn. 14439/11144 da parte di Mathis Christian nato il 25.03.1954 in Svizzera C.F.: MTHCRS54C25Z133Y
- A Mathis Christian, la quota dell'intero in nuda proprietà, bene personale, degli immobili Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub. 2 (ora sub.3), Roccamontepiano Foglio 15 Particella 1542, è pervenuta per atto di compravendita del 07.09.2005 Numero di repertorio 18395/3078 Notaio Campitelli Franco Sede Giulianova (TE) trascritto il 17.09.2005 nn. 18390/13094 da parte di Di Nardo Nicola nato il 16.02.1937 a Roccamontepiano (CH) C.F.: DNRNCL37B16H424K
- A Di Nardo Nicola, la quota dell'intero in nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub. 2, Roccamontepiano Foglio 15 Particella 1542, è pervenuta per atto di donazione accettata del 31.03.1999 Numero di repertorio 53696 Notaio Pretaroli Alfredo Sede Chieti trascritto il 30.04.1999 nn. 6324/4799 da potere di Di Nardo Giulia nata il 22.03.1921 a Roccamontepiano (CH) C.F.: DNRGLI21C62H424R, che si riservava l'usufrutto

*N.B.: ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 14.02.2017 in seguito alla morte di Di Nardo Giulia*

*Consistenza*



L'immobile oggetto della procedura, come detto, consta di un magazzino bilocale con annesso bagno e balcone perimetrale. La consistenza è di due locali con annesso piccolo servizio bagno con disimpegno verandato su balcone perimetrale, con le seguenti superfici:

1. La superficie netta dei locali è di mq. 39,00. La lorda è pari a mq.55,00 circa;
2. la superficie dei balconi e scala di accesso è pari a mq. 14,35;
3. la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 59,78 arrotondabile a 60 mq.;
4. Il piccolo terreno agricolo di pertinenza ha superficie di mq. 200.

*Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:*

Gli immobili di cui al punto 2 dell'identificazione introduttiva sono localizzati in Comune di Roccamontepiano (Ch), in località Colleperluzio - Via dei Sinadorin°10, con annesso piccolo lotto di terreno agricolo.

Per quanto al manufatto edilizio, trattasi di un piccolo immobile di una frazione rurale a prevalente vocazione agricola, costituito, nel suo insieme da due unità a schiera, ognuna delle quali su due livelli. Quella oggetto della presente relazione, sul fronte strada a nord-est, è costituita dal solo primo livello di una delle due unità, con accesso autonomo da una scala esterna ad ovest. La consistenza è di due locali con annesso piccolo servizio bagno con disimpegno verandato su balcone perimetrale cui si accede oltre che dalla finestra della stanza, anche dalla suddetta scala a rampa unica collocata sul fronte della porta di accesso e parallela alla parete di chiusura esterna di pertinenza dell'unità. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico entrambi funzionanti. E' presente un impianto gas a GPL con bombola portatile collegata ai fornelli di cucina. Vi è anche un camino a legna nella stanza di ingresso, e una piccola stufa a legna con utilizzo misto, cucina-stufa. Gli infissi -sia interni che esterni- sono in legno verniciato. Quelli esterni sono dotati di scurini.

Il piccolo locale adibito a servizio igienico è stato ricavato tamponando una piccola porzione del balcone perimetrale cui si accede dalla camera da letto tramite uno

spazio verandato. Vi è un sistema di produzione di acqua calda di tipo elettrico con boiler a parete.

L'appartamento si presenta in mediocre stato manutentivo e di conservazione.

L'immobile confina con la viabilità esterna, con altra proprietà al piano terra e ulteriore proprietà sul fronte sud.

Il piccolo terreno di mq. 200, è posto a confine con la viabilità, sul fronte est dell'abitazione.

**Lo stato di consistenza:**

La consistenza è di due locali con annesso piccolo servizio bagno con disimpegno verandato su balcone perimetrale, con le seguenti superfici:

- La superficie netta dei locali è di mq. 39,00. La lorda è pari a mq.55,00 circa;
- la superficie dei balconi e scala di accesso è pari a mq. 14,35;
- la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 59,78 arrotondabile a 60 mq.;
- Il piccolo terreno agricolo di pertinenza ha superficie di mq. 200.

**Prezzo d'asta:**

**Prezzo d'asta €.** 34.910,00 (Euro trentaquattromilanovecentodieci/00)

**Risposta al quesito n°16:**

*(descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;)*

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente non risultano a carico della debitrice eseguita ulteriori gravami oltre a quelli citati nella documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., depositata dalla parte procedente, a cui si rimanda.

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono le seguenti:

## TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE NN. 9005/7136 del 19.05.2023 nascente da verbale di pignoramento Immobili del 02.05.2023 Numero di repertorio 380 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Chieti Sede Chieti a favore di AQUI SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) C.F.: 04954010262 (Richiedente: avv. Marco Armiento, Via Appennini n. 60 ROMA), contro [REDACTED] a Chieti C.F.: [REDACTED]

Grava su Chieti Foglio 35 Particella 260 Sub. 20 e Particella 260 Sub. 21, Roccamontepiano Foglio 15 Particella 4207 Sub.3, Roccamontepiano Foglio 15 Particella 1542

**In relazione agli immobili oggetto della procedura esecutiva va segnalato che per quelli siti in Chieti non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità da parte di D'Angelo Alda, alla quale i beni sono pervenuti per successione in morte di D'Angelo Andrea, deceduto il 22.06.1983.**

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In epoca antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento non risultano iscritte ulteriori formalità.

### **Risposta al quesito n°17:**

*(Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.*

Il C.T.U. ritiene che:

- 1) gli immobili oggetto della procedura relativi al Comune di Chieti abbiano una appetibilità discreta sul mercato dettata prevalentemente dal fatto che essi ricadono in zona urbana del centro storico cittadino. La zona di afferenza degli immobili è dotata dei principali servizi commerciali, scolastici, ecclesiastici e di supporto alle attività amministrative. E' ben collegata sia alla viabilità di accesso al centro cittadino che a quella di uscita per l'accesso alle maggiori direttrici di traffico territoriali (superstrada, autostrade, ecc).

Il fabbricato e gli immobili che ne sono parte, tuttavia, sono da sottoporre ad azioni manutentive globali e specifiche, condizione che può significativamente incidere sul valore di vendita. Inoltre, è da considerare il fatto che la congiuntura economica generale ha prodotto come conseguenza un elevato numero di immobili in vendita nell'intero centro urbano di riferimento con conseguente abbattimento dei valori di mercato.

Dalle considerazioni che precedono, si ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo nell'intorno del 50% del valore del bene così come stimato.

- 2) gli immobili oggetto della procedura relativi al Comune di Roccamontepiano non abbiano una appetibilità sul mercato, condizione dettata prevalentemente dal fatto che ricadono in un'area rurale a bassa densità insediativa e con elevata percentuale di immobili disabitati e in stato di degrado. La zona, inoltre, non è dotata di servizi al cittadino e di prossimità. Inoltre, anche questo fabbricato e gli immobili che ne sono parte, sono da sottoporre ad azioni manutentive globali e specifiche, condizione che può significativamente incidere sul valore di vendita.

Dalle considerazioni che precedono, si ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo nell'intorno del 40% del valore del bene così come stimato.


### **Risposta al quesito n°18:**


*(verifici le certificazioni ex art.6 del D.Lvo 311/2006;)*

Dalle informazioni assunte presso gli uffici di riferimento del Comune di Chieti (Ch) e Roccamontepiano e dalle ricerche effettuate è risultato che gli immobili edilizi oggetto della presente relazione peritale sono dotati delle certificazioni di cui all'art. 6 del D.Lvo 311/2006 che si allegano alla presente relazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Chieti, lì 05 settembre 2023

H.C.T.U.  
  
(dott. arch. Carlo Lufrano)



\*\*\*\*\*

#### ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti ed elaborati:

- allegato n°1): deleghe del custode per i sopralluoghi;
- allegato n°2): verbali delle attività peritali;
- allegato n°3): Visure catastali aggiornate immobili urbani in Chieti (Ch);
- allegato n°4): Planimetrie catastali immobili urbani in Chieti (Ch);
- allegato n°5): Planimetrie catastali immobili urbani e terreni in Roccamontepiano (Ch);
- allegato n°6): atto di compravendita del 26.09.2022 Numero di repertorio 1903/1428 Notaio De Vito Silvia, sede Chieti, trascritto il 27.09.2022 nn. 17713/14033;
- allegato n°7): atto di compravendita del 27.07.2021 Numero di repertorio 184/147 Notaio Di Salvo Silvia Sede Chieti trascritto il 03.08.2021 nn. 14439/11144;
- allegato n°8): SCIA n° 69/22 del 04/10/2022 prot. 6323 per "manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso in assenza di opere da abitazione a locali di deposito" inerente l'immobile in comune di Roccamontepiano;
- allegato n°9): Attestato di Prestazione energetica (APE) inerente l'immobile in comune di Chieti;
- allegato n°10): Attestato di Prestazione energetica (APE) inerente l'immobile in comune di Roccamontepiano
- allegato n°11) rilievi metrici e fotografici; schedatura di riferimento.
- allegato n°12) disciplina urbanistica del lotto di terreno in comune di Roccamontepiano

allegato n°1):  
deleghe del custode per i sopralluoghi

**Studio Legale Avv. Antonella Bosco**

Patrocinante in Cassazione

Codice fiscale BSC NNL 57E61 C632X

P. IVA 01290590692

---

avv. Veronica Fusella

avv. Roberta Cipolla

Via F. Viaggi n. 3 -- Chieti

Tel. 0871-330392 Fax 0871-330392

Chieti, 19 giugno 2023

Gent.ma Sig.ra Avv.

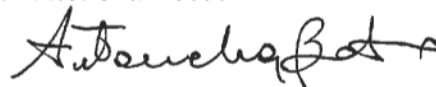
Veronica Fusella

OGGETTO: AQUISI SPV / [REDACTED]. Tribunale Civile di Chieti n. 44/2023 R.G.  
ESEC. IMM.. DOTTOR TURCO.

La sottoscritta avv. Antonella Bosco delega l'avv. Veronica Fusella, nata ad Atesa (CH) il 13.01.1973, a partecipare al sopralluogo fissato per il giorno 21.06.2023 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto della procedura in oggetto, siti in Roccamontepiano (CH), Via Colleperluzio, n. 10 (magazzino e locali di deposito, in N.C.E.U. al fg. 35, part. 1562, p.lla 4207 sub. 3 e terreno in N.C.E.U. al fg. 15 p.la 1542).

Cordiali saluti.

avv. Antonella Bosco



allegato n°2):  
verbali delle attività peritali



# TRIBUNALE DI CHIETI

Procedure di Esecuzione  
Immobiliare n° 44/2023, G.E.  
dott. Francesco TURCO

CTU: Arch. Carlo Infano

CUSTODE: AVV. Antonella Bosco

Relazione e Verbale di Sopralluogo

de 15,30

Il giorno 14.06.2023, previa  
convocazione del CTU a mezzo  
raccomandata o.r. ai debitori Esattoli,  
e PEC al custode dei Beni e al  
Creditore procedente a mezzo del suo  
procuratore, il sottoscritto CTU si  
è recato presso l'immobile in Chieti  
alla via Arriene n° 80.

Sono presenti al sopralluogo, oltre  
il CTU, i signori [REDACTED]

[REDACTED] Per delega dell'Avv.  
Antonella Bosco, custode, è presente  
l'avvocato Veronica Fusella (delega  
allegata).

Nel corso delle attività peritali  
il CTU e il Custode effettuano un  
sopralluogo negli ambienti dell'immobile

effettuando, previa autorizzazione  
espresa dei debitori, un rilievo  
metrico, documentale e fotografico.  
Nel corso del rilievo si è  
accertato che l'immobile è privo  
dell'allocazione agli impianti di rete  
elettrica e per il motivo per il  
quale non è accettabile la funzionalità  
degli impianti stessi. Si è verificata  
la corrispondenza dello stato dei  
luoghi con la planimetria  
depositata all'Ufficio del Territorio  
di Chivasso. Si è proceduto,  
per quanto possibile, ad accertare  
la tipologia dei materiali della  
struttura, dei pavimenti e dei  
rivestimenti. Si è accertato  
la presenza, ancorché senza collegamenti  
alle reti, di una centrale termica  
a parete (Galdato) di marca Junkers  
e di un condizionatore a parete (HNER)  
con unità esterne. Si è accertato  
che le porte sono in legno massello,  
con esclusione delle camere letto e.

Gli impianti sono in legno con  
fusione (anche in legno) con  
un modulo in legno (condolo) in alluminio

È presente un'interruttore differenziale  
a valle dell'impianto elettrico -

L'offertamento non sembra essere  
abitato in quanto gli onedi sono  
prevalentemente smontati, accattonati,  
e in forte onedi - È presente

l'unità di regolazione e gestione della  
temperatura - È presente anche un

freccia comunita - Il CTV procede  
allo spostamento di alcuni pannelli del  
Centrosaffitto (mobili) ed accente che

la gran parte delle stave ha smonta-  
menti e stave, alcuni dei quali presento


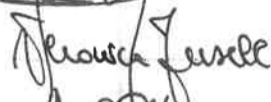
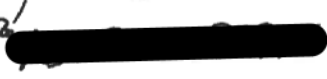

lesioni - È inoltre presente e parte  
parte dei beni esentati, anche un

locale insonoro posto al fianco  
dell'impianto - Il CTV, a conclusione


del sopralluogo, firma nuove redatte per  
le attività finali in comune di


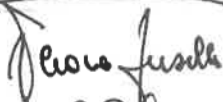

Roccamonte per il giorno 21.06.23

alle ore 10.00 -  
Alle ore 17.30, nell'altro tavolo  
da verificare, e riservando eventuali  
ulteriori occorrenze, le attività periti  
si concludono -  
L.C.S.

il CTU Arch. Carlo Lupano   
il CUSIDE (per delega) avv. Monica Fusella   
il debitore Esecuto Sp.  

---

Alle ore 17.35, la debitrice sig.<sup>ra</sup>  
, a fronte modifica  
di punto al verbale e verbale del CTU  
precise che l'incarico è in fase  
di ristrutturazione, condizione che ne  
occorre il distacco degli impianti e  
lo smobilizzo degli stessi -

Verbale chiuso alle ore 17.37 -  
il CTU Arch. Carlo Lupano   
il CUSIDE (per delega) avv. Monica Fusella   
il debitore Esecuto Sp. 

...ATI RIBONARE DI ...  
Procedura di Esecuzione Liquidatoria  
n° 44/2023 / G.E. del Tribunale  
Tunis -  
CTU: Arch. CARLO LUFRANO  
CUSTODE: Avv. ANTONELLA BOSCA  
Relazione e Verbale di Sopralluogo n° 2.

Il giorno 21.06.2023 alle ore 10,00  
previa convocazione del CTU in data  
di Verbale n° 1.00 seguito da raccomandate  
al CTU di Delibera Esecutiva e PEC al  
Custode dei Beni e al Creditore Precedente  
a nome del mio procuratore, il sottoscritto  
CTU si è recato presso l'immobile  
sito in Comune di Roccamarechiano (CR)  
alle V.le Dei Signori 10, fin via Colle  
Pezzuolo, oltre al sopralluogo, oltre al  
Sare. present. al sopralluogo, oltre al  
CTU, il [redacted] Avv.  
Veronica Fusillo fir. delega [redacted]  
Antonella BOSCA, custode (deleg. delegata) -  
È presente oltre il [redacted] Nicolino  
Giacomuto a Chieti il 15.07.1948 -  
In qualità di compare delle debite -

Lo stesso era presente anche al sopralluogo 14.06.23.

Nel corso delle attività periti R  
CIV e il custode effettuano un  
sopralluogo negli ambienti dell'immobile  
effettuando, previa autorizzazione  
espressa dei debitori, un rilievo  
metrico, documentale e fotografico.

La debitrice fornisce al CIV documenti  
urbanistici inerenti all'immobile che  
il CIV provvederà a due cartoline

Nel corso del rilievo si è accertato  
che l'immobile è dotato di impianto  
elettrico a due fasi. L'elaborazione  
dell'ispezione di quadro di sicurezza  
fronte un impianto di 50 kw con  
(1) beni prelevati e un comune  
di legione 50 è verificata la consistenza  
della consistenza fisica dell'immobile con  
il contatore elettrico di procedura invece  
il modello esistente non risulta affisso  
per quanto alle debitrici non è stato osservato  
(2) nessun stato verificato documentato  
[sic] antecedente successivamente  
all'acquisto da parte dell'acquirente  
dell'immobile in Chieti via Kubane 50

Si è proceduto ad accertare la tipologia  
dei materiali e dei rivestimenti.

Si è accertata la funzionalità degli  
impianti a rete e l'inerzia delle  
centrali termiche. È presente un boiler  
elettrico per produzione acqua calda -  
le porte sono in legno intonaco

verniciate, mentre il fornaio è  
in alluminio loto coposcale.

Non vi sono le protezioni elettriche.

Gli spazi sono occupati da materiali  
di ondata;

Alle ore 11,30, si verifica anche  
la presenza di un piccolo difetto  
di tenuta alla porta incollata.

Si rileva anche la presenza di una  
piccola veranda prossima al WC su  
balcone dell'immobile.

Alle ore 11,55, null'altro avendo da  
verificare, e riservando ulteriori accertamenti,  
le attività peritiche si concludono.

L.C.S.

Il C.T. Tech. Costa Inferno

Il custode (per delega) Sig.                                            
Il debitore esecutato

allegato n°3):

Visure catastali aggiornate immobili urbani in Chieti (Ch).



## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2023

Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CHIETI



### Soggetto richiesto:

██████████ nata a CHIETI (CH) il 28/10/1957 (CF: ██████████)

Totali immobili: di catasto fabbricati 3, di catasto terreni 1



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di CHIETI (C632) (CH)  
• Foglio 35 Particella 260 Subalterno 20

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in  
atti dal 13/07/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n.  
46694.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di CHIETI (C632) (CH)  
Foglio 35 Particella 260

### > Indirizzo

VIA ARNIENSE n. 80 Piano 2

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in  
atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.5467084.12/07/2022 ESATTA  
RAPPRESENTAZIONE (n. 46694.1/2022)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 639,12  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in  
atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.5467084.12/07/2022 ESATTA  
RAPPRESENTAZIONE (n. 46694.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)

Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### > Dati di superficie

Totale: 146 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 144 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5467084.12/07/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. 46694.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/07/2022, prot. n. CH0046694



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di CHIETI (C632) (CH)

• Foglio 35 Particella 260 Subalterno 21

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 35 Particella 260

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5467084.12/07/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. 46694.1/2022)

### > Indirizzo

VIA ARNIENSE n. 80 Piano T

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5467084.12/07/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. 46694.1/2022)

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 57,84

Zona censuaria 1,

Categoria C/2<sup>c)</sup>, Classe 5, Consistenza 28 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5467084.12/07/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. 46694.1/2022)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



### > Dati di superficie

Totale: **38 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 12/07/2022 Pratica n. CH0046694 in atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5467084.12/07/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. 46694.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/07/2022, prot. n. CH0046694

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

>   
nata a CHIETI (CH)   
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/09/2022 Pubblico ufficiale DE VITO SILVIA Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 1903 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14033.1/2022 Reparto PI di CHIETI in atti dal 27/09/2022

### > Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CHIETI (C632)  
Numero immobili: 2 Rendita: **euro 696,96** Vani: 7,5 Superficie: **28 m<sup>2</sup>**



**Immobile di catasto fabbricati - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### > Dati identificativi

Comune di **ROCCAMONTEPIANO (H424) (CH)**  
• Foglio **15** Particella **4207** Subalterno **3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **ROCCAMONTEPIANO (H424) (CH)**  
Foglio **15** Particella **4207**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/10/2022 Pratica n. CH0077686 in atti dal 12/10/2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A LOCALE DI DEPOSITO (n. 77686.1/2022)

### > Indirizzo

VIA COLLEPERLUZIO n. 10 Piano 1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/10/2022 Pratica n. CH0077686 in atti dal 12/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.7182724.12/10/2022 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A LOCALE DI DEPOSITO (n. 77686.1/2022)

Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 64,04  
Categoria C/2<sup>c)</sup>, Classe 1, Consistenza 40 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/10/2022  
Pratica n. CH0077686 in atti dal 12/10/2022 Protocollo  
NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO  
UFFICIALE.7182724.12/10/2022 VARIAZIONE DELLA  
DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A LOCALE DI  
DEPOSITO (n. 77686.1/2022)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)



#### > Dati di superficie

Totale: 55 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/10/2022  
Pratica n. CH0077686 in atti dal 12/10/2022 Protocollo  
NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO  
UFFICIALE.7182724.12/10/2022 VARIAZIONE  
DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A LOCALE  
DI DEPOSITO (n. 77686.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
12/10/2022, prot. n. CH0077686

#### > Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

>   
nata a CHIETI (CH) il   
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2021 Pubblico ufficiale DI SALVO  
SILVIA Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 184 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 11144.1/2021 Reparto PI di CHIETI in atti dal  
03/08/2021

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

ROCCAMONTEPIANO (H424) (CH)  
Foglio 15 Particella 4207 Subalterno 2

#### > Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROCCAMONTEPIANO (H424)  
Numero immobili: 1 Rendita: euro 64,04 Superficie: 40 m<sup>2</sup>

Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### > Dati identificativi

Comune di **ROCCAMONTEPIANO (H424) (CH)**  
• Foglio 15 Particella 1542  
Partita: 9416

FRAZIONAMENTO del 11/06/1968 in atti dal  
28/12/1973 (n. 12271)  
**Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI  
DA ESAMINARE**

### > Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,77 Lire 1.500  
agrario Euro 0,98 Lire 1.900  
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1  
Superficie: 200 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 01/01/1980 in atti dal  
12/08/1995 (n. 4350.1/1980)

### > Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1999 in  
atti dal 06/05/1999 (n. 4799.1/1999)

### > Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

> **[REDACTED]**  
nata a CHIETI (CH) **[REDACTED]**  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2021 Pubblico ufficiale DI SALVO  
SILVIA Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 184 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 11144.1/2021 Reparto PI di CHIETI in atti dal  
03/08/2021

### > Totale Parziale

#### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di ROCCAMONTEPIANO (H424)  
Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 0,77 Reddito agrario: euro 0,98 Superficie: 200 m<sup>2</sup>

Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: 3 Rendita: **euro 761,00** Vani: 7,5 Superficie: 68 m<sup>2</sup>

**Catasto Terreni**

Totale immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 0,77** Reddito agrario: **euro 0,98** Superficie: 200 m<sup>2</sup>

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 1,350*

---

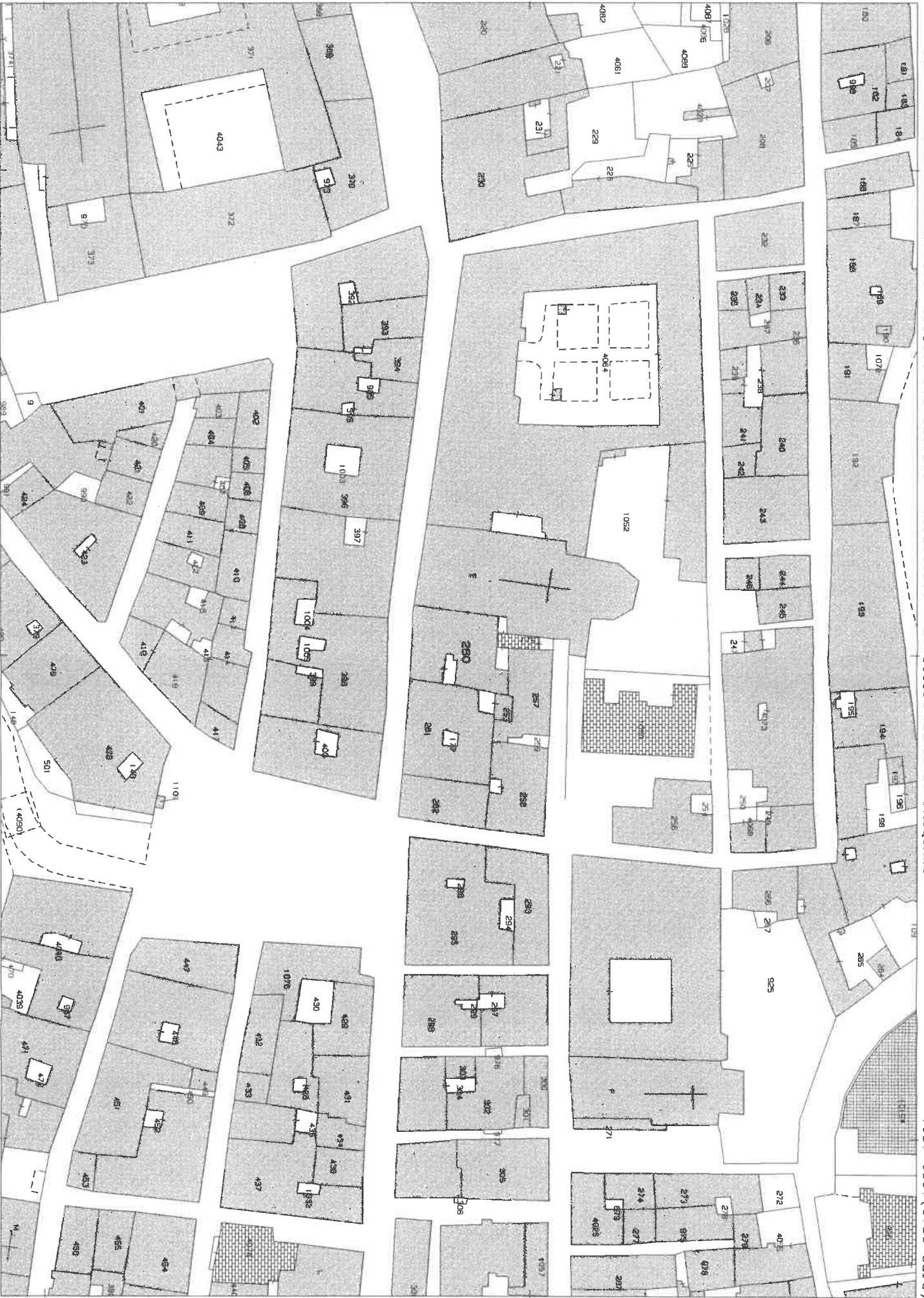
**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/2: Magazzini e locali di deposito

allegato n°4):  
Planimetrie catastali immobili urbani in Chieti (Ch).



E=7500

1 Particella: 260



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Chieti**

Dichiarazione protocollo n. CH0046694 del 12/07/2022

Comune di Chieti

Via Arniense

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 260

Subalterno: 20

Compilata da:

Di Mastrogirolamo Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Chieti

N. 1667

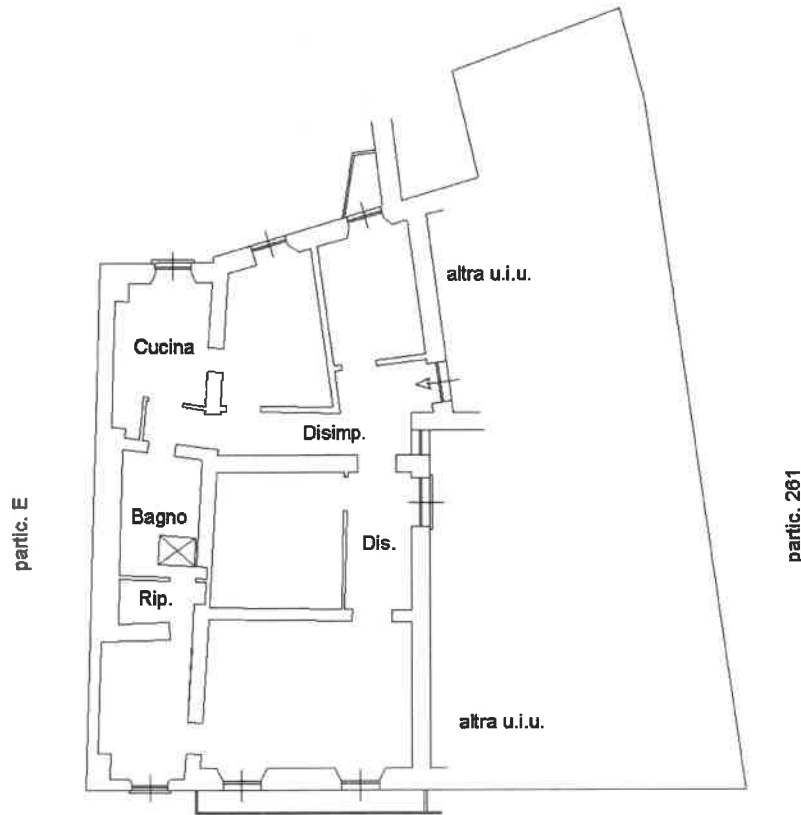
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

### Piano Secondo

H 4.00



Via Arniense

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 22/08/2023 - n. T157462 - Richiedente: LFRCL67P23C632T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Chieti**

Dichiarazione protocollo n. CH0046694 del 12/07/2022

Comune di Chieti

Via Arniense

civ. 80

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 260

Subalterno: 21

Compilata da:

Di Mastrogirolamo Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Chieti

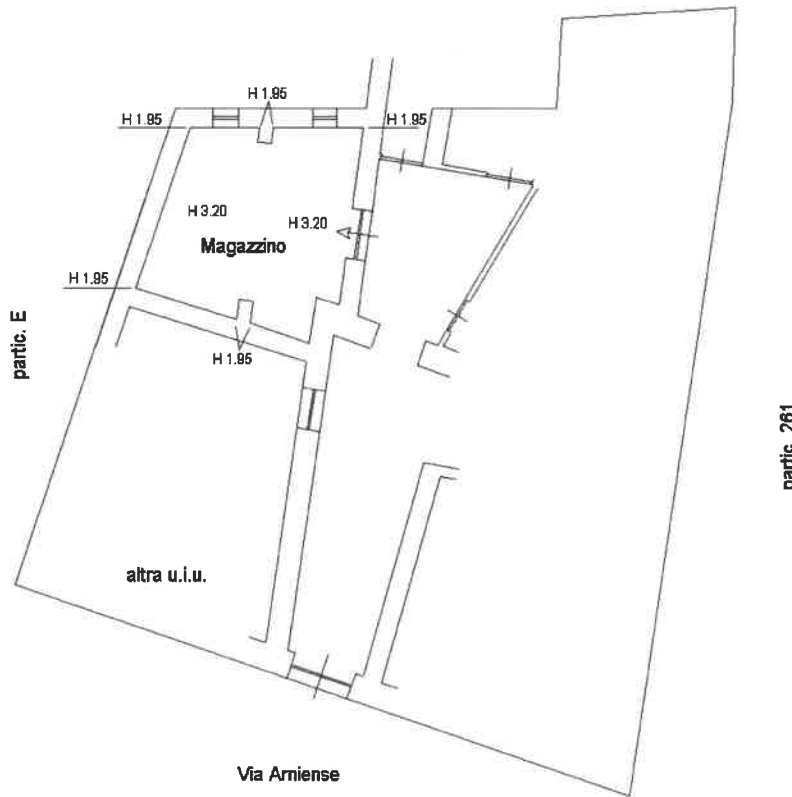
N. 1667

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

### Piano Terra



Nord



Ultima planimetria in atti

allegato n°5):

Planimetrie catastali immobili urbani e terreni in Roccamontepiano (Ch)



E=10500

1 Particella: 4207

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Chieti**

Dichiarazione protocollo n. CH0077686 del 12/10/2022

Comune di Roccamontepiano

Via Colleperluzio

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 4207

Subalterno: 3

Compilata da:

Di Pasquale Carlo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pescara

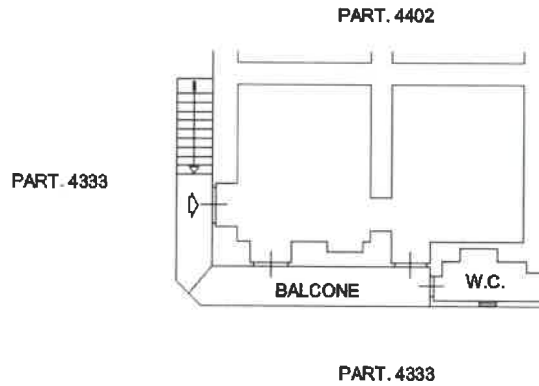
N. 1362

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO  
LOCALE DI DEPOSITO  
H=2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 22/08/2023 - n. T157461 - Richiedente: LFRCL67P23C632T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

allegato n°6):

atto di compravendita del 26.09.2022 Numero di repertorio 1903/1428 Notaio De Vito Silvia, sede Chieti, trascritto il 27.09.2022 nn. 17713/14033.



Repertorio n.1903

Raccolta n.1428

**COMPRAVENDITA**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno ventisei del mese di settembre, in Chieti, nel mio studio in Viale Abruzzo n.82. Dinanzi a me, Avv. Silvia De Vito, Notaio residente in Chieti, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Chieti, Lanciano e Vasto

sono comparsi i signori

parte venditrice:

- **D'ANGELO Marco Costantino**, nato a Chieti in data 11 ottobre 1966, C.F. DNG MCC 66R11 C632F, residente in Usmate Velate (MB), alla Via Cavour n.53, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di disporre di beni personali, e di intervenire al presente atto sia in proprio, sia in qualità di procuratore delle signore:

- **BALERNA Anna**, nata in Canada (Ottawa) in data 02 gennaio 1969, C.F. BLR NNA 69A42 Z401Q, residente in Canada, Newborough Crescent, 31, Ontario, la quale, a mezzo del summenzionato procuratore, dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma di disporre di beni personali, giusta procura conferita da Notaio Lorenzo Bonera, notaio in Canada (Ottawa), in data 21.01.2022, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previo deposito nei miei atti e conseguente registrazione;

- **D'ANGELO Claudia**, nata a Vimercate (MB) in data 26 maggio 1970, C.F. DNG CLD 70E66 M052K, residente in Gessate (MI), alla Via Piave n.15/7, la quale, a mezzo del summenzionato procuratore, dichiara di essere di stato civile libero, giusta procura conferita dal notaio Maria Francesca Antonia Luisa Lampugnani in data 21.09.2022 Rep. n.1404, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B";

parte acquirente:

- **[REDACTED]**  
C.F. **[REDACTED]**  
n.69, la quale dichiara di essere di stato civile libero. Detti componenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

convengono e stipulano quanto segue

**ART. 1) CONSENSO ED OGGETTO**

I signori D'Angelo Marco Costantino, per la quota di 1/4 (un quarto), D'Angelo Claudia, per la quota di 1/4 (un quarto), e Balerna Anna, per la quota di 1/2 (un mezzo), queste ultime come sopra rappresentate, vendono alla signora Di Peppe Assunta, che accetta ed acquista, la piena proprietà sui seguenti immobili siti in Chieti, alla Via Arniense n.80 e precisamente:

Registrato a Chieti

il 26/09/2022

al N° 4408

Serie 1T

Trascritto a CHIETI

il 27/09/2022

R.G. N° 17712

R.P. N° 14032

Trascritto a CHIETI

il 27/09/2022

R.G. N° 17713

R.P. N° 14033

- appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, della consistenza di sette vani catastali e mezzo, confinante con Via Arniense, Chiesa di Santa Chiara, androne condominiale, salvo altri, in Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 35, p.lla 260, sub.20**, z.c.1, Cat. A/3, Cl.2, vani 7,5, superficie catastale totale 146 mq, R.C. euro 639,12;

- pertinenziale magazzino posto al piano terra, della consistenza di 28 (ventotto) mq, confinante con proprietà Rampa, androne condomiale, cortile interno comune anche ad altri edifici, salvo altri, in Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 35, p.lla 260, sub.21**, z.c.1, Cat. C/2, Cl.5, consistenza mq 28, superficie catastale totale 38 mq, R.C. euro 57,84, rendite "proposte" ai sensi del d.m. 701/1994; al riguardo, le parti contraenti richiedono l'applicazione del disposto dell'art. 12 d.l. 14 marzo 1988 n. 70, convertito in legge 13 maggio 1988 n. 154.

CONFORMITA' CATASTALE.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 rispetto al fabbricato con pertinenziale garage negoziato con il presente atto e sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale:

- le parti dichiarano e precisano che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto rispettivamente in data 12.07.2022 prot. n.CH0046694, estratte in modalità telematica in data 07.09.2022 nn.T44371 e T44372 che in copia, consegnatemi dalle parti, previa visione ed approvazione, si allegano in unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "C";

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari ad eccezione della mancata continuità delle trascrizioni per l'assenza dell'accettazione di eredità della signora D'Angelo Alda.

Pertanto, al fine di assicurare la continuità delle trascrizioni voluta dall'art.2650 c.c., le parti autorizzano, ai sensi dell'art.2648 c.c., la trascrizione dell'acquisto ereditario derivante da quest'atto rinviando, per la determinazione delle quote, alla dichiarazione di successione appresso citata.

ART. 2) **PROVENIENZA**

La parte alienante dichiara che quanto oggetto della



presente vendita è alla stessa pervenuto in morte di D'Angelo Alda, nata a Pretoro in data 30.05.1940, C.F. DNG LDA 40E70 H052T, deceduta in Chieti in data 06.08.2021, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Chieti in data 02.11.2021 al n.486199 volume 88888, trascritta a Chieti in data 11.11.2021 al n.16023.

**ART. 3) PRECISAZIONI**

Quanto in oggetto è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, per averne preso prima d'ora visione, con tutti gli accessori, accessioni e pertinenze, vincoli, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato.

La parte venditrice dichiara che l'area scoperta annessa al complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari negoziate ha una superficie inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

**ART. 4) GARANZIE**

La parte alienante garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

**IMPIANTI**

Con riferimento agli impianti di cui all'art.1 d.m. Sviluppo economico n.37 del 2008, posti a servizio di quanto in oggetto, le parti si dichiarano edotte della normativa. La parte alienante dichiara che è stata dichiarata la rispondenza degli impianti alle norme di sicurezza all'epoca della costruzione del fabbricato.

**A.P.E.**

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna alla parte acquirente l'attestato di prestazione energetica attestante che l'edificio appartiene alla classe energetica "G", redatto in data 05.09.2022 da Andrea Aceto, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali di Chieti al n.891, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio; detto attestato si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

**ART. 5) PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE**

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato, a corpo, in **euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero)**.

Le parti contraenti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n.445/2000, previo ammonimento fatto da me Notaio sulle responsabilità, anche penali, in caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria, anche in relazione all'art.35, comma 22, D.L. n.223/2006, come convertito e modificato con L. n.248/2006, dichiarano che:

a) il corrispettivo della presente vendita, per espressa e concorde volontà e su indicazione della parte venditrice, è così regolato:

- euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) mediante bonifico postale Codice Riferimento EA22072512314145480513899999IT eseguito in data 25.07.2022, in partenza da Poste Italiane ed in arrivo su BPER Banca S.p.A., all'ordine del signor D'Angelo Marco Costantino;

- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante vaglia postale non trasferibile n.0371148891-09 emesso in data 21.09.2022 da Poste Italiane s.p.a., filiale di Chieti 3, all'ordine di D'Angelo Marco Costantino;

b) Le parti tutte dichiarano di essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto di "Chieti Mediazioni S.R.L.", con sede in Chieti, Viale Abruzzo n.150, iscritta al Registro delle Imprese di Chieti - Pescara al numero, C.F. e P.IVA 02667640698, REA CH-408642, in persona di DE DOMINICIS Fabio, nato a Teramo in data 11.07.1970, C.F. DDM FBA 70L11 L103V, quale amministratore unico e legale e che la provvigione di complessivi euro 4.270,00 (quattromiladuecentosettanta virgola zero zero)

comprensiva di IVA è stata così corrisposta:

- dalla parte venditrice, euro 2.440,00 (duemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) mediante bonifico bancario TRNID: 222098080004460-483407033950IT05387 eseguito in data 28.07.2022 in partenza da BPER Banca S.p.A. ed in arrivo su Unicredit S.p.A., all'ordine della medesima Agenzia immobiliare;

- dalla parte acquirente, euro 1.830,00 (milleottocentotrenta virgola zero zero) mediante bonifico postale eseguito in data 25.07.2022 in partenza da Poste Italiane S.p.A. ed in arrivo su Unicredit S.p.A., all'ordine della medesima Agenzia immobiliare.

La parte alienante rilascia alla parte acquirente ampia e liberatoria quietanza di saldo.

DEPOSITO PREZZO.

Le parti, previamente informate della facoltà di cui all'art.1 L.n.147/2013, come modificata dalla L.n.124/2017, dichiarano di non volersi avvalere del deposito del prezzo o di parte dello stesso, ivi disciplinati.

**ART. 6) IPOTECA LEGALE**

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale, dispensando il conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**ART. 7) CONSEGNA ED EFFETTI**

Il possesso materiale e giuridico degli immobili oggetto del presente atto passa da oggi in capo alla parte acquirente, ad ogni effetto, utile ed oneroso.

**ART. 8) URBANISTICA ED EDILIZIA**

La parte alienante ai sensi dell'art.40 della l. n.47 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, e del D.P.R. n.380/2001, consapevole, anche per la menzione fattane da me Notaio, delle sanzioni, anche penali, in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci di cui agli artt. 47 e 76 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, dichiara, ai sensi della citata disposizione legislativa, che gli immobili venduti sono commerciabili ai sensi della predetta legge, affermando ed attestando che la costruzione dell'originario fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi per i quali fossero necessari provvedimenti abilitativi, neppure in sanatoria.

Con riguardo all'agibilità del fabbricato, la parte acquirente si dichiara edotta della sua assenza e si obbliga, a propria cura e spese, ad attivarsi presso le competenti autorità al fine del suo eventuale rilascio.

**ART. 9) DICHIARAZIONI FISCALI**

**AGEVOLAZIONE PRIMA CASA**

Ai fini fiscali, la parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto non è effettuato nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni.

La parte acquirente, signora Di Peppe Assunta, dichiara:

\* ai fini dell'art. 1, comma 1, secondo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, che il trasferimento ha per oggetto casa di abitazione non classificata in categoria catastale A/1, A/8 o A/9 (e, precisamente, classificata in categoria A/3) e relative pertinenze;

\* ai sensi del comma 4 bis della nota II bis alla disposizione appena citata:

1) di essere titolare del diritto di proprietà su casa di abitazione sita in Roccamontepiano alla Via dei Sinadori n.10, distinta in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15, p.lla 4207 sub.2, acquistata dalla stessa con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate al comma 1, lett. c), della predetta nota, pervenuta in forza di atto di vendita a rogito del notaio Silvia Di Salvo in data 27.07.2021 n.184 di rep., registrato a Cheti in data 03.08.2021 al n.3612 serie 1T, trascritto a Chieti in data

03.08.2021, n.11144 R.P.;

2) che intende alienare tale casa di abitazione entro un anno dalla data odierna;

3) che, senza tener conto di tale casa di abitazione, si verificano i requisiti di cui alla lett. c) del comma 1 della predetta nota.

Inoltre, la parte acquirente dichiara:

a) di avere la propria residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato;

b) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge o con la controparte di un'unione civile dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, ad eccezione di quello sopra descritto.

La parte acquirente dichiara che l'immobile e relativa pertinenza, oggetto del presente atto è destinato a propria abitazione principale; pertanto, l'alienazione del compendio immobiliare di cui al n.1) che precede non comporterà decadenza dai benefici fiscali per l'acquisto della prima casa invocati nel relativo titolo di provenienza.

La parte acquirente si obbliga ad alienare il precedente immobile acquistato usufruendo dei benefici prima casa entro un anno dal nuovo acquisto a pena di decadenza dalle suddette agevolazioni e cioè, l'applicazione dell'imposta di registro in misura ordinaria con applicazione degli interessi di mora e della sanzione amministrativa pari al 30%.

#### **PREZZO - VALORE**

Ai fini dell'art. 1, comma 497, l. n. 266 del 2005, la parte acquirente dichiara di essere persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che oggetto della cessione è immobile a uso abitativo e relativa pertinenza, pertanto richiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, d.P.R. n. 131 del 1986, che, al solo fine di agevolare la liquidazione da parte dell'ufficio, si indica in complessivi **euro 80.847,00 (ottantamilaottocentoquarantasette virgola zero zero)**.

#### **ART. 10) SPESE**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

#### **ART. 11) CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI**

Ai sensi del D. Lgs. n.196/2005 e successive modifiche ed integrazioni, le parti di quest'atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini

connessi al presente atto, dipendenti formalità e relativi effetti fiscali.

Le parti tutte mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che, a mia domanda, lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono alle ore undici e minuti trenta.

Scritto in parte di mia mano ed in maggior parte da me dattiloscritto, consta di due fogli per sette pagine.

FIRMATO IN ORIGINALE IN CALCE ED A MARGINE DA: D'ANGELO MARCO COSTANTINO, [REDACTED] SILVIA DE VITO NOTAIO (SIGILLO).

allegato n°7):

atto di compravendita del 27.07.2021 Numero di repertorio 184/147  
Notaio Di Salvo Silvia Sede Chieti trascritto il 03.08.2021 nn.  
14439/11144.



Repertorio n. 184

Raccolta n. 147

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno il giorno ventisette del mese di luglio.  
(27 luglio 2021)

In Chieti, nel mio studio alla via Silvio e Bertrando Spaventa n.29.

Davanti a me Dottoressa Di Salvo Silvia, Notaio in Chieti, iscritto nel Collegio dei Distretti Riuniti di Chieti, Lanciano e Vasto,

sono presenti i signori:

**MATHIS Christian** nato a Schiers e Saas (Svizzera) il giorno 25 marzo 1954, cittadino italiano residente in Giulianova, via Annunziata n.8, codice fiscale MTH CRS 54C25 Z133Y;

[redacted] nata a Chieti il giorno 28 [redacted] e residente in Chieti, via [redacted] valignani n.69, codice fiscale [redacted]

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

**Articolo 1 - CONSENSO E OGGETTO**

**MATHIS Christian** cede e vende a [redacted] che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili in **Roccamontepiano** alla località Colle Perluzio precisamente:

a)- porzione di fabbricato in via dei Sinadori n. 10, costituita da un appartamento ad uso abitativo sito al primo piano, composto di vani catastali due virgola cinque; confinante con vano scala comune, proprietà Di Nardo Elisabetta o aventi causa e affacci su corte comune oltre la quale il terreno qui di seguito descritto; individuata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 15 particella 4207 sub 2,P1**, Cat. A/4 Cl.2^ consistenza vani 2,5, superficie catastale mq.56, r.c. euro 91,67;

b)- terreno urbano avente superficie di metriquadrati duecento (mq.200); confinante con corte comune, proprietà Di Nardo Anna e Rocco, e strada comunale; individuato nel Catasto Terreni di detto comune al **foglio 15 particella 1542** seminativo irriguo di 1^ classe are 2.00 r.d. euro 0,77, r.a. 0,98.

**Articolo 2 - PREZZO**

Le parti convengono e dichiarano che il prezzo vero e reale della presente vendita è di euro 16.000,00 (sedecimila virgola zero zero) di cui euro 1.600,00 (milleseicento virgola zero zero) per il terreno.

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 D.L. n. 223/2006, convertito in Legge n. 248 del 2006, le parti, consapevoli delle responsabilità anche penali di cui all'art. 76 del DPR n.445 del 2000 per le falsità in atti e dichiarazioni mendaci, avvalendosi dell'art. 47 di detto D.P.R. dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto nelle seguente modalità:

quanto ad euro 2.000,00 mediante vaglia postale non trasferi-

**Registrato**

**a CHIETI**

il 3/08/2021

n. 3612 Serie 1T

Pagati euro 1.100,00

**Trascritto**

**a CHIETI**

il 3/08/2021

n. 14439 R.G.

n. 11144 R.P.

bile emesso in data 02 luglio 2021 dall'ufficio Chieti 3 di 'Poste Italiane - S.p.A.' numero 0368225315-03; quanto ad euro 5.000,00 mediante vaglia postale non trasferibile emesso in data 15 luglio 2021 dal predetto ufficio postale numero 0369172685-11; quanto ad euro 9.000,00 mediante vaglia postale non trasferibile emesso in data 20 luglio 2021 dal predetto ufficio postale numero 0369172687-00.

La parte alienante dichiara di ricevere quanto convenuto dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza con dichiarazione di non aver altro a pretendere.

### **Articolo 3 - CONSISTENZA GARANZIE E POSSESSO**

Quanto oggetto del presente contratto si intende trasferito, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, comprensivo di ogni accessorio, accessione, pertinenza, onere e diritto inerente, servitù attive e passive in quanto abbiano ragione di esistere, per legge, uso e consuetudine.

La parte alienante garantisce la parte acquirente per l'evizione ai sensi di legge, dichiarando che quanto in oggetto spetta ad essa in piena proprietà, libero da pesi, vincoli, privilegi, anche fiscali, diritti dei terzi in generale, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

L'odierno venditore garantisce altresì di aver provveduto al pagamento di tutti gli oneri, imposte, e tributi di qualsiasi specie gravanti gli immobili oggi compravenduti, e in particolare garantisce che non sussistono a oggi contenziosi aperti con terzi o vicini.

La parte acquirente viene immessa nel possesso giuridico e materiale di quanto acquistato a tutti gli effetti utili ed onerosi a far data da oggi.

### **Articolo 4 - CONFORMITA' CATASTALE**

Ai sensi dell'art. 29, comma uno bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, la parte alienante in relazione all'appartamento in oggetto dichiara:

1) che i dati catastali come sopra riportati sono riferiti alla **planimetria** depositata nel Catasto di Chieti, Comune di Roccamontepiano, in data 09 febbraio 1999 n.C/389 di protocollo, ultima in atti, che al presente atto si allega sotto la lettera "A", in relazione alla quale, la parte alienante sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, dichiara sussistere conformità allo stato di fatto sia dei dati catastali che della planimetria, come confermato anche dalla parte acquirente che ne ha fatto verifica, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria;

2) che l'intestazione catastale dell'immobile come sopra riportata presenta ancora l'intestazione del diritto di usufrutto in capo a Di Nardo Giulia nata a Roccamontepiano in data



22 marzo 1921 e deceduta in data 14 febbraio 2017 precisando che è in corso la pratica di consolidamento dell'usufrutto presso l'ufficio competente, è che è conforme comunque alle risultanze dei registri immobiliari.

#### **Articolo 5 - URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modifiche e proroghe, la parte alienante, consapevole delle responsabilità anche penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000 per le falsità in atti e le dichiarazioni mendaci, avvalendosi dell' art. 47 di detto D.P.R., dichiara che le opere di edificazione della porzione di fabbricato in oggetto hanno avuto inizio in epoca anteriore alla data del 01 Settembre 1967; e che da tale data ad oggi l'immobile in oggetto non ha subito modifiche per le quali fosse richiesta autorizzazione amministrativa alcuna, neanche in sanatoria.

Relativamente al terreno in oggetto, sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico Edilizio, il venditore mi consegna il **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Roccamontepiano in data 16 luglio 2021, certificato che viene allegato al presente atto sotto la lettera "B", e mi dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti relativi all'area in oggetto.

Con riferimento all'art. 10, L. 21 novembre 2000 n. 353 il predetto venditore dichiara che il soprassuolo del terreno come sopra descritto non è stato percorso dal fuoco negli ultimi quindici anni.

#### **Articolo 6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In conformità all'art.6 comma 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192 - come modificato dalla Legge 03 agosto 2013, n. 90 di conversione del D.L. 04 giugno 2013 n. 63 (di attuazione della direttiva 2010/31/UE), la parte acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici, ed in particolare l'**Attestato di Certificazione Energetica**, valido ai sensi della legge n.90/2013 anche se redatto anteriormente al vigore della nuova disciplina, in data 18 maggio 2013 che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La parte acquirente dichiara, altresì, di essere edotta che detto attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La Parte venditrice dichiara che l'Attestato di Certificazione Energetica consegnato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare

considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

#### **Articolo 7 - PROVENIENZA**

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in virtù di acquisto, effettuato a titolo personale, risultante da atto a cura del Dr. Franco Campitelli, notaio in Giulianova, in data 07 settembre 2005 repertorio n.18395, registrato a Giulianova il 16 settembre 2005 al n.4334 serie 1T.

#### **Articolo 8 - MEDIAZIONE**

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 DL n. 223, convertito in Legge n. 248 del 2006, le parti, consapevoli delle responsabilità anche penali di cui all'art. 76 del D.P.R. n. 445 del 2000 per le falsità in atti e dichiarazioni mendaci, avvalendosi dell'art. 47 di detto D.P.R. dichiarano che per la conclusione del presente contratto la parte venditrice si è avvalsa dell'opera di mediazione di MANCINI Marianna nata a Pescara il giorno 07 giugno 1984 e residente in Chieti, via Livio Parladore n.3, titolare dell'omonima ditta corrente in Chieti, via San Camillo de Lellis n.97/D, avente numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Chieti-Pescara, e codice fiscale MNC MNN 84H47 G4820, REA n.CH-416772, alla quale la parte venditrice ha corrisposto la somma di euro 1.042,00 (Iva compresa) mediante bonifico bancario disposto da Poste Italiane spa, filiale di Giulianova, in data 21 luglio 2021 con codice riferimento EA21072163264376P01530076910IT; mentre la parte acquirente nulla deve nè dovrà per la conclusione del presente contratto.

#### **Articolo 9 - IPOTECA LEGALE**

La parte alienante espressamente rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Articolo 10 - DICHIARAZIONI FISCALI**

Agli effetti della registrazione le Parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea retta od assimilato ai sensi del primo comma dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, intercorre tra le parti venditrice ed acquirente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 497, della Legge n. 266 del 2005, così come modificata dall'art. 1, successive modifiche ed integrazioni, trattandosi nella fattispecie di cessione a favore di persona fisica, che dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, avente ad oggetto immobile ad uso abitativo, la parte acquirente chiede che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, catastale e di trascrizione, sia costituita dal valore della porzione immobiliare in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131 del 1986 (T. U. dell'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito come sopra indicato e quindi

sul valore, arrotondato di **euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero)** richiede quindi l'applicazione della riduzione del parametro repertoriale notarile come previsto dalla citata normativa.

Ai sensi dell'art.1 del DPR 26 aprile 1986 n.131, in riferimento alla nota II-bis dell'art. 1 della tariffa allegata al T.U. 26 aprile 1986 n. 131, come modificata dall'articolo 10 D.lgs. n.23 del 2011 la parte acquirente -in rapporto all'acquisto in oggetto - e pertanto fino alla concorrenza dei suddetti euro 11.000,00 - dichiara:

- 1) che l'immobile in oggetto non è classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- 2) di voler stabilire la propria residenza nel comune in cui è sita l'unita immobiliare oggi acquistata;
- 3) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel Comune in cui è situato l'immobile oggi ricevuto;
- 4) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, acquistati da essa parte acquirente, con agevolazioni fiscali di qualsiasi natura ed in particolare con quelle previste e riportate nell'articolo 3 comma 131 della citata Legge n. 549 del 1995 che qui abbiansi per ripetute analiticamente.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in oggetto prima di cinque anni, sono dovute per il presente atto le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, con una soprattassa del 30% (trenta per cento), oltre agli interessi di mora, salvo che entro un anno dalla alienazione degli immobili oggi acquistati il contribuente non acquisti altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

#### **Articolo 11 - REGIME PATRIMONIALE**

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, e ai fini dell'art. 2659 c.c. il signor MATHIS Christian dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale, ma che quanto in oggetto è comunque suo bene personale; DI PEPPE Assunta dichiara di essere vedova.

#### **Articolo 12 - SPESE**

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico dei contraenti come per legge.

Le parti concordi tra loro mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne pregressa e completa conoscenza.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, da me dattiloscritto e completato a mano, e l'ho letto, ai comparenti che, da me interpellati, lo approvano e lo sottoscrivono insieme con me notaio, essendo le ore diciassette e cinquanta minuti.

Consta di due fogli di carta bollata scritti su cinque pagine

allegato n°8):

SCIA n° 69/22 del 04/10/2022 prot. 6323 per “manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d’uso in assenza di opere da abitazione a locali di deposito” inerente l’immobile in comune di Roccamontepiano.

|  |   |
|--|---|
| Al Comune di <b>ROCCAMONTEPIANO</b> <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> H  | Pratica edilizia <b>69/22</b><br>del <b>04/10/2022</b><br>Protocollo<br><input type="checkbox"/> SCIA <b>m. 6323</b><br><input type="checkbox"/> SCIA UNICA (SCIA più altre segnalazioni ,<br>comunicazioni e notifiche)<br><input type="checkbox"/> SCIA CONDIZIONATA (SCIA più istanze per<br>acquisire atti di assenso)<br><i>da compilare a cura del SUE/SUAP</i> |
| Indirizzo <b>VIA ROMA N. 33 - 66010 ROCCAMONTEPIANO (CH)</b><br>PEC / Posta elettronica <b>protocollo@pec.comune.roccamontepiano.ch.it</b> |   |

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

(art. 22 , d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

### DATI DEL TITOLARE

(In caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGETTI COINVOLTI")

|                                    |                      |   |                         |
|------------------------------------|----------------------|---|-------------------------|
| Cognome e Nome                     | [REDACTED]           |   |                         |
| codice fiscale                     | [REDACTED]           |   |                         |
| nato a                             | <b>CHIETI</b>        | prov. <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> H | stato <b>ITALIA</b>     |
| nato il                            | [REDACTED]           |   |                         |
| residente in                       | <b>CHIETI</b>        | prov. <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> H | stato <b>ITALIA</b>     |
| Indirizzo                          | <b>VIA M. MILANO</b> | n. <b>3</b>   | C.A.P. <b>6 6 1 0 0</b> |
| PEC/ posta elettronica certificata |                      |   |                         |
| Telefono fisso                     | Fax                  | cell.   |                         |

### DATI DELLA DITTA O SOCIETÀ

(eventuale)

|                               |                  |        |            |
|-------------------------------|------------------|--------|------------|
| in qualità di                 |                  |        |            |
| della ditta/società           |                  |        |            |
| con codice fiscale            | [REDACTED]       |        |            |
| partita IVA                   | [REDACTED]       |        |            |
| Iscritta alla C.C.I.A.A. di   | prov. [REDACTED] | n.     | [REDACTED] |
| con sede in                   | prov. [REDACTED] | stato  |            |
| indirizzo                     | n.               | C.A.P. | [REDACTED] |
| posta elettronica certificata |                  |        |            |
| Telefono                      | Fax              | cell.  |            |

c) Qualificazione dell'intervento

che la presente segnalazione relativa all'intervento, descritto nella relazione di asseverazione, riguarda:

- c.1  **Intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera)<sup>1</sup>** [d.P.R. n. 380/2001, articolo 22, comma 1, articolo 3, comma 1, lett. b), c) e d). Punti 4, 6 e 7 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016]
- c.2  intervento in corso di esecuzione, con pagamento di sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), e pertanto si allega
- c.2.1  la ricevuta di versamento di € 516,00
- c.3  sanatoria dell'intervento realizzato in data            conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016), pertanto si allega:
- c.3.1  la ricevuta di versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia
- c.4  variante in corso d'opera a permesso di costruire n.            che non incide sui parametri urbanistici e non costituisce variante essenziale (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis. Punti 35 e 36 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016)

solo nel caso di presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP, la presente segnalazione riguarda:

- c.5  attività che rientrano nell'ambito del procedimento automatizzato ai sensi degli artt. 5 e 6 del d.P.R. n.160/2010
- c.6  attività che rientrano nell'ambito del procedimento ordinario ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n.160/2010

d) Localizzazione dell'intervento

che l'intervento interessa l'immobile

sito in (via, piazza, ecc.) VIA DEI SINADORI n. 10

scala \_\_\_\_\_ piano PRIMO interno \_\_\_\_\_ C.A.P.

censito al catasto  fabbricati  terreni

foglio n. 15 map. 4207 (se presenti) sub. 2 sez. \_\_\_\_\_ sez. urb. \_\_\_\_\_

avente destinazione d'uso RESIDENZIALE/DEPOSITO  
(Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

coordinate(\*) LAT. 42°14'26.64" - LONG. 14°07'58.40"

<sup>1</sup> Interventi edilizi soggetti a SCIA: interventi di manutenzione straordinaria "pesante" (riguardanti parti strutturali dell'edificio), di restauro e risanamento conservativo "pesante" (riguardanti parti strutturali dell'edificio) o di ristrutturazione edilizia "leggera" (interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistemico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, esclusi quelli che – ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del d.p.r. 380/2001 - portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché quelli che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i..

g) Calcolo del contributo di costruzione (\*)

che l'intervento da realizzare

g.1  è a titolo gratuito, , ai sensi della seguente normativa

g.2  è a titolo oneroso e pertanto

g.2.1  chiede allo Sportello unico di effettuare il calcolo del contributo di costruzione e a tal fine allega la documentazione tecnica necessaria alla sua determinazione

g.2.2  allega il prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione a firma del tecnico abilitato

Quanto al versamento del contributo dovuto:

g.3.1  si allega l'attestazione del completo versamento del contributo dovuto

g.3.2  si riserva di trasmettere prima dell'inizio dei lavori l'attestazione del completo versamento del contributo dovuto (nel caso di SCIA condizionata)

g.3.3  chiede la rateizzazione del contributo di costruzione secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune

g.3.4  si impegna a corrispondere il costo di costruzione in corso di esecuzione delle opere, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune

h) Tecnici incaricati

di aver incaricato, in qualità di progettista/i, il/i tecnico/i indicato/i alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI" e dichiara inoltre

h.1  di aver incaricato in qualità di altri tecnici, i soggetti indicati alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

h.2  che il/i direttore/i dei lavori e gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori (\*)

i) Impresa esecutrice dei lavori (\*)

i.1  che i lavori sono eseguiti dalla/e impresa/e indicata/e alla sezione 3 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

i.2  che l'impresa esecutrice/impreses esecutrici dei lavori sarà/saranno individuata/e prima dell'inizio dei lavori (\*)

i.3  che, in quanto opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore, i lavori sono eseguiti / sono stati eseguiti in prima persona, senza alcun affidamento a ditte esterne (\*)

l) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

che l'intervento

l.1  non ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008)

l.2  ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008) e pertanto:

l.2.1 relativamente alla documentazione delle imprese esecutrici

l.2.1.1  dichiara che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato

allegato n°9):

Attestato di Prestazione energetica (APE) inerente l'immobile in  
comune di Chieti.





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **8**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

**Dati identificativi**



Regione : **Abruzzo**  
 Comune : **Chieti (CH)**  
 Cod.Catast: **69022**  
 Indirizzo : **Via Amiana, 80**  
 CAP **66100**  
 Piano : **2 - Interno : -**  
 Coord. GIS : Lat : **42.352044** ; Long : **14.170037**

Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1990**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **107.52**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **629.37**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

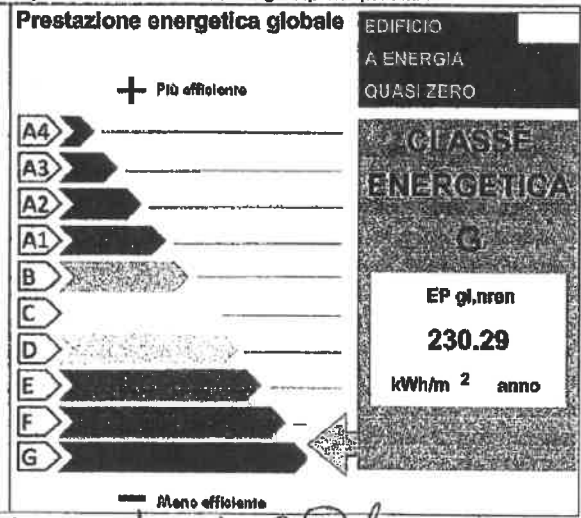
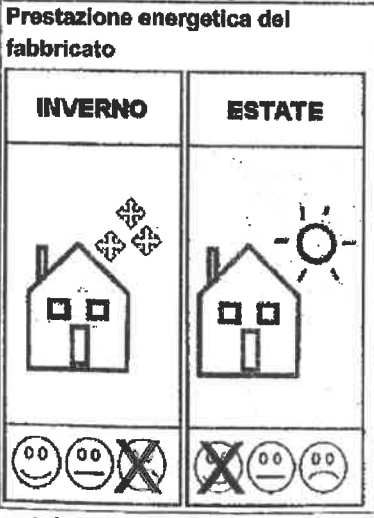
|                  |               |    |   |         |    |        |    |            |     |
|------------------|---------------|----|---|---------|----|--------|----|------------|-----|
| Comune catastale | Chieti - C632 |    |   | Sezione |    | Foglio | 35 | Particella | 260 |
| Subalterni       | da            | 20 | a | 20      | da | a      |    | da         | a   |
| Altri subalterni |               |    |   |         |    |        |    |            |     |

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



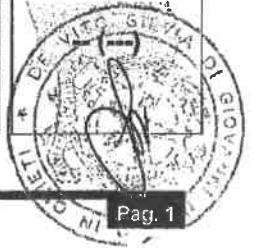
**Riferimenti**

Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

*D'Amico Mauro Costantino* *Assente D. Pepe*



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

|                                     | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata<br>In uso standard<br>(specificare unità di<br>misura) |                 | Indici di prestazione energetica<br>globali ed emissioni   |
|-------------------------------------|------------------------------|---|-----------------|--|
|                                     |                              |   |                 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete    | 205.00  | kWh             | Indice della<br>prestazione energetica non<br>rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub><br>230.29 kWh/m <sup>2</sup> anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale                 | 2455.00   | Sm <sup>3</sup> |  |
| <input type="checkbox"/>            | GPL                          |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Carbone                      |   |                 | Indice della prestazione energetica<br>rinnovabile<br>EP <sub>gl,ren</sub><br>0.90 kWh/m <sup>2</sup> anno       |
| <input type="checkbox"/>            | Gasolio                      |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Olio combustibile            |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse solide              |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse liquide             |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Biomasse gassose             |   |                 | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>46.19 kg/m <sup>2</sup> anno   |
| <input type="checkbox"/>            | Solare fotovoltaico          |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Solare termico               |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Eolico                       |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Teleriscaldamento            |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Teleraffrescamento           |   |                 |  |
| <input type="checkbox"/>            | Altro                        |   |                 |  |

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO            | Comporta una<br>ristrutturazione<br>importante | Tempo di<br>ritorno dell'<br>investimento<br>anni | Classe energetica<br>raggiungibile con<br>l'intervento (EP <sub>gl,ren</sub><br>kWh/m <sup>2</sup> anno) | Classe<br>energetica a<br>valle di tutti<br>gli interventi |
|--------|--|--|---|--|--|
| REN1   | Isolamento estradosso solalo con XPS 150mm | SI   | 5.0   | D (125.81)   | D<br>125.81<br>(kWh/m <sup>2</sup> anno)                   |
|        |  |  |   |  |  |
|        |  |  |   |  |  |
|        |  |  |   |  |  |
|        |  |  |   |  |  |

*D'Angelo Maria Colaninno* *Assente D'Arife*





REGIONE  
ABRUZZO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

NUMERO UNICO IDENTIFICATIVO: 6902222000464541 - VALUTAZIONE DEL: 05/09/2012



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

|                   |               |                    |                   |
|-------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| Energia esportata | 0.00 kWh/anno | Vettore energetico | Energia elettrica |
|-------------------|---------------|--------------------|-------------------|

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

|                                   |        |                          |
|-----------------------------------|--------|--------------------------|
| V - Volume riscaldato             | 629.37 | m <sup>3</sup>           |
| S - Superficie disperdente        | 334.82 | m <sup>2</sup>           |
| Rapporto S/V                      |        | 0.53                     |
| EPH <sub>rd</sub>                 | 150.38 | kWh/m <sup>2</sup> .anno |
| A <sub>sol,est</sub> /A sup utile | 0.010  |                          |
| YIE                               | 0.05   | W/m <sup>2</sup> K       |

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

| Servizio energetico             | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | EP <sub>ren</sub> | EP <sub>renH</sub> |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Climatizzazione invernale       | Caldala standard | 2000                  | Non presente                              | gas naturale                  | 24.10               | 0.71 $\eta_H$               | 0.68              | 211.88             |
| Climatizzazione estiva          |                  |                       |   |                               |                     | $\eta_C$                    |                   |                    |
| Prod acqua calda sanitaria      | Caldala standard | 2000                  | Non presente                              | gas naturale                  | 24.10               | 0.60 $\eta_W$               | 0.32              | 18.43              |
| Impianti combinati              |                  |                       |   |                               |                     |                             |                   |                    |
| Produzione da fonte rinnovabile |                  |                       |   |                               |                     |                             |                   |                    |
| Ventilazione meccanica          |                  |                       |   |                               |                     |                             |                   |                    |
| Illuminazione                   |                  |                       |   |                               |                     |                             |                   |                    |
| Trasporto persone o cose        |                  |                       |   |                               |                     |                             |                   |                    |

D'Angelo Marco Costantino





REGIONE  
ABRUZZO

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Numero di Attestato di Prestazione Energetica: 6802222000464541

Validità: 05/09/2032



### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Le spese sostenute per la riqualificazione energetica sono detraibili del 50, 85 o 110%. L'importo sarà detratto in cinque o dieci anni dalle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi, con possibilità di cessione del credito.

### SOGGETTO CERTIFICATORE

|                         |                                     |                   |                   |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> | Tecnico abilitato | Organismo/Società |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Nome e Cognome / Denominazione | Andrea Aceto   |
| Indirizzo                      | Viale Gran Sasso, 130 - 66100 - CHIETI (CH)  |
| E-mail                         | aceto.andrea@hotmail.it  |
| Telefono                       | 3921076741   |
| Titolo                         | Dott.Per.Ind.  |
| Ordine / Iscrizione            | Ordine dei Periti Industriali di Chieti n. 891   |
| Dichiarazione di indipendenza  | <p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p> |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Informazioni aggiuntive | Dottore in Ingegneria Industriale - Accreditemento Regionale n. 867 |
|-------------------------|---|

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

|   |    |                 |
|---|----|-----------------|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI | Data 28/07/2022 |
|---|----|-----------------|

### SOFTWARE UTILIZZATO

|  |    |
|--|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | SI |
| Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?   | NO |

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

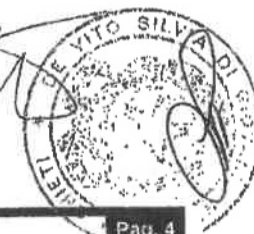
Data 05/09/2022

*D'Angelo Maria Costantino*

*[Redacted Signature]*



Firma e timbro del tecnico





REGIONE  
ABRUZZO

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Numero di Certificazione: 6902222000464541 - Validità: 05/09/2032



### LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

#### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,ren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



**QUALITA' ALTA**



**QUALITA' MEDIA**



**QUALITA' BASSA**

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

#### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

| Codice | TIPO DI INTERVENTO                 |
|--------|------------------------------------|
| REN 1  | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| REN 2  | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN 3  | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN 4  | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE  |
| REN 5  | ALTRI IMPIANTI                     |
| REN 6  | SISTEMI RINNOVABILI                |

#### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio del calcolo.

D'Angelo Muner Costantini





Ente creditore

Provincia di Chieti

C.F.: 80000130692

Corso Marrucino 97

Cap: 66100

Email: ced@provincia.chieti.it



Intestatario

Andrea Aceto

C.F.: CTANDR89B21C632N

Versante

Andrea Aceto

C.F.: CTANDR89B21C632N

**RICEVUTA TELEMATICA DI PAGAMENTO**

Pagamento effettuato in data 25/08/2022 per complessivi € 27,00

tramite il Prestatore di servizio (PSP): Intesa Sanpaolo S.p.A

Identificativo Univoco di Versamento (IUV): 722237625782802

**DETTAGLIO**

| Causale        |              |         |
|----------------|--------------|---------|
| Tipo pagamento | IUR          | Importo |
| Prov: Chieti   |              |         |
| APE            | 222371168683 | € 27,00 |

*D'Angelo Alessio Costantini*



allegato n°10):

Attestato di Prestazione energetica (APE) inerente l'immobile  
in comune di Roccamontepiano

147 C

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

EDIFICI RESIDENZIALI

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

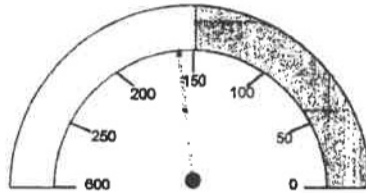
|   |                       |  |                                     |
|---|-----------------------|--|-------------------------------------|
| Codice Certificato : 030  |                       | Validità : 18/05/2023 salvo ristrutturazioni |                                     |
| Riferimenti Catastali : Comune di Roccamontepiano (CH), Foglio n. 15, Mappale n. 4207 sub 2 |                       |  |                                     |
| Indirizzo edificio : Via Colle Pertuzio - 66010 Roccamontepiano (CH)                        |                       |  |                                     |
| Nuova costruzione   | <input type="radio"/> | Passaggio di proprietà                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
|   |                       | Locazione                                    | <input type="radio"/>               |
| Proprietà : MATHIS Christian nato in Svizzera (EE) il 25 marzo 1954                         |                       | Telefono :                                   |                                     |
| Indirizzo : Via Annunziata, 8 - Giulianova (TE)   |                       | E-mail :                                     |                                     |

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

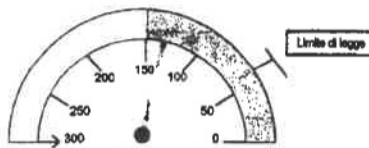
## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONE DI CO2  
39,3 kgCO2/m2\*anno

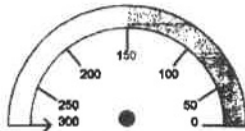


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE  
158,60 kWh/m2 anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE  
Classe F



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO  
136,30 kWh/m2 anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO  
0,00 kWh/m2 anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA  
23,00 kWh/m2 anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

|        |       |       |             |          |
|--------|-------|-------|-------------|----------|
| I      | II    | III   | IV          | V        |
| OTTIMA | BUONA | MEDIA | SUFFICIENTE | MEDIOCRE |

*Mathis Christian*

*[Redacted signature]*



## 5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE

Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1, dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009.

## 6. RACCOMANDAZIONI

INTERVENTI MIGLIORATIVI :

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE : CLASSE F

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI  
INCLUSI NELLA  
CLASSIFICAZIONE

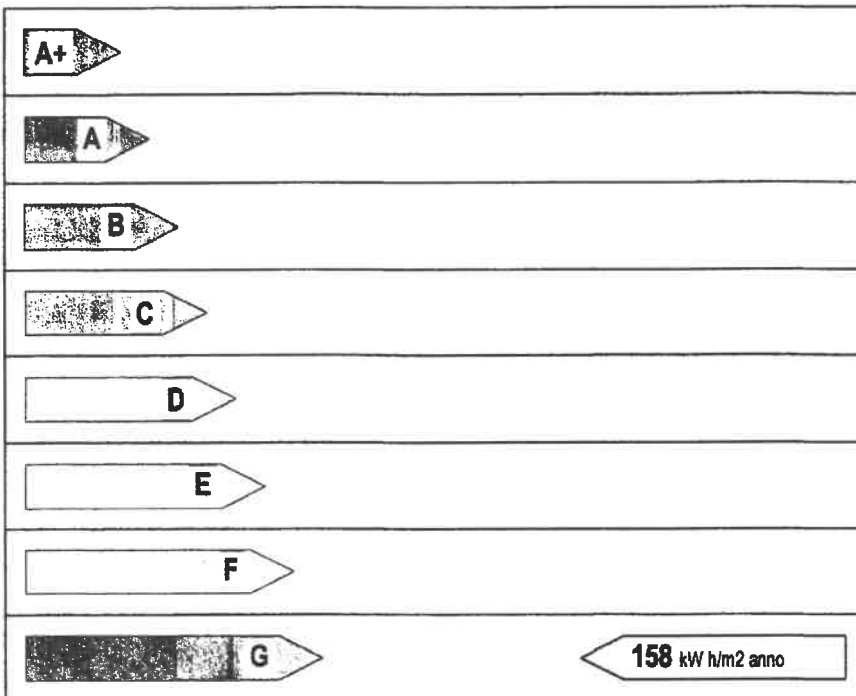
Riscaldamento



Raffrescamento



Acqua calda sanitaria



Riferimento Legislativo  
67,37 kW h/m2 anno

## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

| 8.1 RAFFRESCAMENTO                      |  | 8.2 RISCALDAMENTO                                   |        | 8.3 ACQUA CALDA SANITARIA       |      |
|---|--|---|--------|---------------------------------|------|
| Indice energia primaria (EPe)           |  | Indice energia primaria (EPI)                       | 136,30 | Indice energia primaria (EPacs) | 23,0 |
| Indice energia primaria limite di legge |  | Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) | 45,80  |                                 |      |
| Indice involucro (EPe, invol)           |  | Indice involucro (EPI, invol)                       | 99,3   | Fonti rinnovabili               | 0    |
| Rendimento impianto                     |  | Rendimento medio stagionale impianto                | 0,51   |                                 |      |
| Fonti rinnovabili                       |  | Fonti rinnovabili                                   | 0      |                                 |      |

## 9. NOTE

La classe di efficienza energetica indicata in questo documento è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria. I valori riportati non indicano il reale consumo energetico, ma solo il risultato di un calcolo standardizzato e non tengono conto delle effettive consuetudini degli utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata determinata in base alle caratteristiche edilizie dell'edificio e degli impianti, dei dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionale esterne, apporti solari, ecc.), dell'uso dell'edificio (temperature interne, ventilazione, fabbisogno di acqua calda sanitaria) e del tipo di energia impiegata (gasolio, gas metano, ecc.). La classe di efficienza energetica dipende anche dall'efficienza della produzione del calore. Ciò significa che l'uso di fonti energetiche rinnovabili ha un effetto positivo sul bilanciamento energetico, mentre l'uso di energia elettrica ha un effetto negativo. Le differenze tra i valori dei consumi rilevati nell'edificio e quelli del fabbisogno calcolato possono derivare da un uso differente dell'edificio rispetto a quello ipotizzato nel metodo di calcolo standardizzato, da condizioni climatiche reali differenti da quelle ipotizzate o da semplificazioni apportate nel corso del rilevamento dei dati.

## 10. EDIFICIO

|                                |  |                          |              |
|--------------------------------|--|--------------------------|--------------|
| Tipologia edilizia             | Porzione di fabbricato                                 |                          |              |
| Tipologia costruttiva          | Struttura portante orizzontale e verticale in muratura |                          |              |
| Anno di costruzione            | 1940   | Numero unità immobiliari | 1            |
| Volume lordo riscaldato V (m3) | 190.80   | Superficie utile (m2)    | 85.00        |
| Superficie disperdente S (m2)  | 53.00  | Zona climatica/GG        | E / 1883     |
| Rapporto S/V                   | 0.16   | Destinazione d'uso       | Residenziale |

## 11. IMPIANTI

|                       |  |   |              |                   |
|-----------------------|--|---|--------------|-------------------|
| Riscaldamento         | Anno di installazione                            | 1940  | Tipologia    | Caminetto a legna |
|                       | Potenza nominale (kW)                            | 0.00  | Combustibile | Legna             |
| Acqua calda sanitaria | Anno di installazione                            |   | Tipologia    |                   |
|                       | Potenza nominale (kW)                            |   | Combustibile |                   |
| Raffrescamento        | Anno di installazione                            |   | Tipologia    |                   |
|                       | Potenza nominale (kW)                            |   | Combustibile |                   |
| Fonti rinnovabili     | Anno di installazione                            |   | Tipologia    |                   |
|                       | Energia annuale prodotta (kWh/kWh <sub>t</sub> ) | 0000.00 kWh <sub>e</sub><br>00000.00 kWh <sub>t</sub> |              |                   |

## 12. PROGETTAZIONE

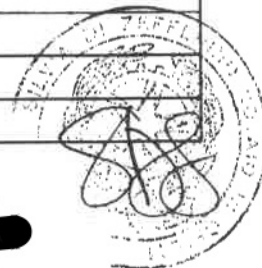
|                             |  |                 |  |
|-----------------------------|--|-----------------|--|
| Progettista/ architettonico |  |                 |  |
| Indirizzo                   |  | Telefono/e-mail |  |
| Progettista/ Impianti       |  |                 |  |
| Indirizzo                   |  | Telefono/e-mail |  |

## 13. COSTRUZIONE

|                   |  |                 |  |
|-------------------|--|-----------------|--|
| Costruttore       |  |                 |  |
| Indirizzo         |  | Telefono/e-mail |  |
| Direttore/ lavori |  |                 |  |
| Indirizzo         |  | Telefono/e-mail |  |

*Albino Anselmi*

~~\_\_\_\_\_~~



### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                  |   |                   |  |                             |                       |                   |                       |
|----------------------------------|---|-------------------|--|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Ente/Organismo pubblico          | <input type="radio"/>   | Tecnico abilitato | <input checked="" type="checkbox"/>              | Energy Manager              | <input type="radio"/> | Organismo/Società | <input type="radio"/> |
| Nome e Cognome/<br>Denominazione | William Antonio PASQUALE  |                   |  |                             |                       |                   |                       |
| Indirizzo                        | Via Piane - 21 --- 66010 Fara Filiorum Petri (CH)   |                   | Telefono/e-mail                                  | william.pasquale@tiscali.it |                       |                   |                       |
| Titolo                           | Geometra  | Ordine/iscrizione | Collegio Geometri Provincia di Chieti al n. 1151 |                             |                       |                   |                       |
| Dichiarazione di indipendenza    | Il sottoscritto Geom. William Antonio PASQUALE dichiara sotto la propria totale responsabilità di essere completamente estraneo al progetto oggetto della presente certificazione |                   |  |                             |                       |                   |                       |
| Informazioni aggiuntive          | Nulla da dichiarare   |                   |  |                             |                       |                   |                       |

### 15. SOPRALLUOGHI

Sopralluogo effettuato in data 04/05/2013

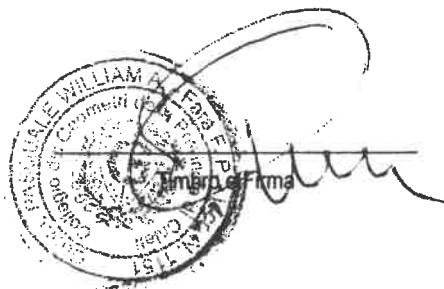
### 16. DATI DI INGRESSO

|  |                       |                       |                                     |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Progetto energetico                                  | <input type="radio"/> | Rilievo sull'edificio | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Provenienza e responsabilità : Dati misurati in loco |                       |                       |                                     |

### 17. SOFTWARE

|  |       |              |          |
|--|-------|--------------|----------|
| Denominazione :  | Docet | Produttore : | CNR-Enea |
| Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300). Il software Docet è conforme alle norme UNI/ts 11300. |       |              |          |

Data emissione : 18/05/2013



allegato n°11)  
rilievi metrici e fotografici; schedatura di riferimento.

Immobile oggetto del procedimento

Comune di Chieti

**Via Arniense** *civico 80*

**Abitazione PIANO SECONDO** - Fg 35, Part. 260 sub.20

**Magazzino PIANO TERRA** - Fg 35, Part. 260 sub.21

Individuazione della proprietà oggetto del procedimento

Comune di Chieti



individuazione immobile

Mappa catastale

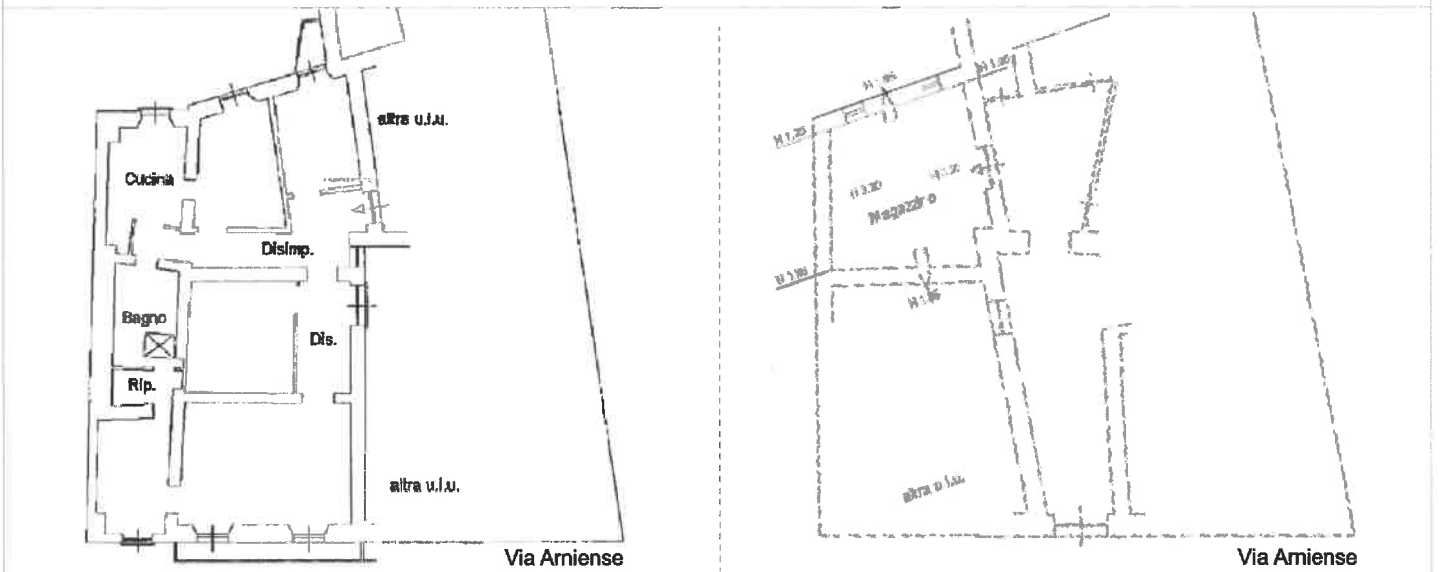
Fg 35 part. 260



proprietà oggetto del procedimento, censita al Catasto Terreni: Fg 35, Part. 260 sub.2 0(abitazione) e 21 (magazzino)

Planimetrie

sub. 20 e 21



PIANO SECONDO - Abitazione Fg 35, Part. 260 sub.20

PIANO TERRA - Magazzino Fg 35, Part. 260 sub.21

Data: 07/09/2022 - n. T44371 - Richiedente: MGLLFA78E06C632W

Allegato Rep. n° 2303 Racc. n° 1678

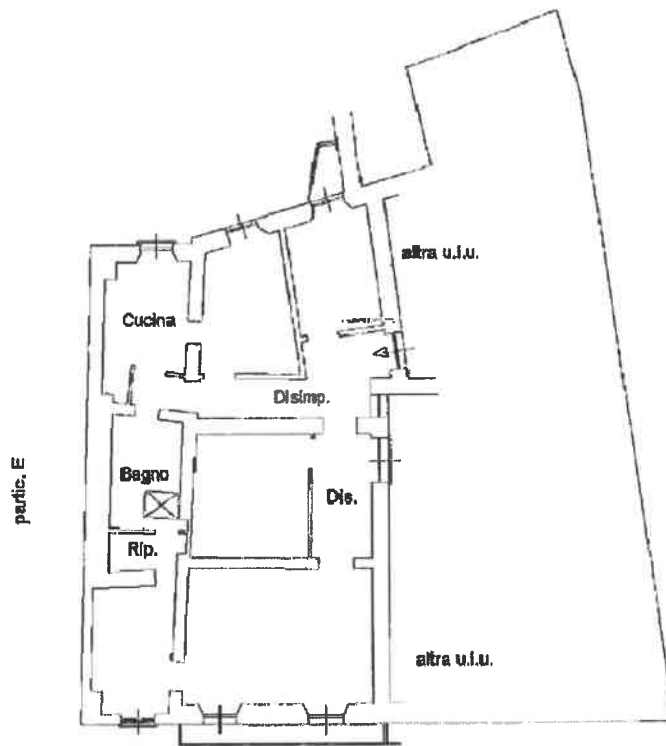
|  |  |
|--|--|
| Dichiarazione protocollo n. CH0046694 del 12/07/2022 |  |
| Comune di Chieti                                     |  |
| Via Arniense civ. 80                                 |  |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:<br>Di Mastrogirolamo Marco |
| Sezione:   | Iscritto all'albo:<br>Geometri           |
| Foglio: 35   | Prov. Chieti                             |
| Particella: 260                                      | N. 1667                                  |
| Subalterno: 20                                       |  |

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Chieti

Planimetria  
scheda n. 1 Scala 1:200

### Piano Secondo

H 4.00



Via Arniense

*D'Amico Marco Costantini*  
*Assente*



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 07/09/2022 - n. T44371 - Richiedente: MGLLFA78E06C632W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

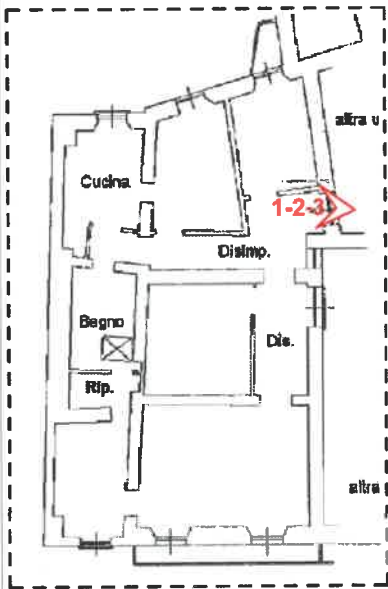
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2022 - Comune di CHIETI (C632) - < Foglio 35 - Particella 260 - Subalterno 20 >  
VIA ARNIENSE n. 80 Piano 2

RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

INGRESSO



--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale



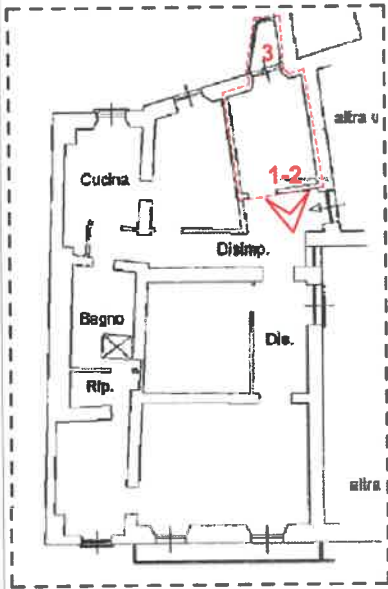


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

STANZA



--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale

1



2



3

TERRAZZINO

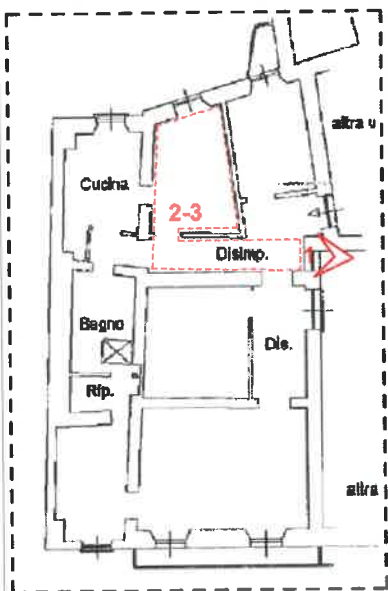


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

DISIMP. - STANZA



--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale

1



2



3

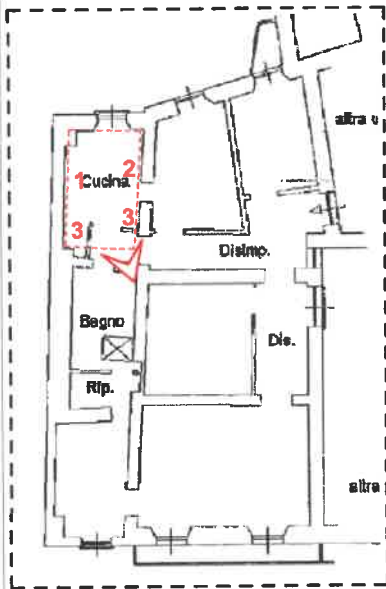


## RILIEVO FOTOGRAFICO


Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

## CUCINA



- - - Ambiente

 FOTO - angolo visuale

1



2



3

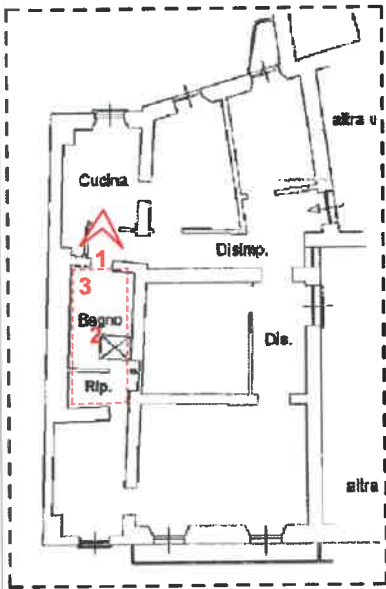


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

BAGNO



--- Ambiente

◁ n° FOTO - angolo visuale

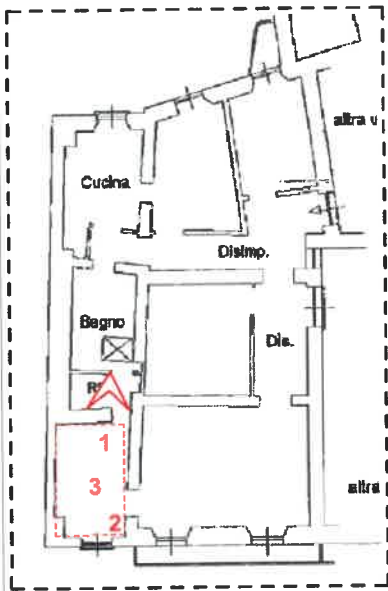


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

STANZA



--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale

1



2



3

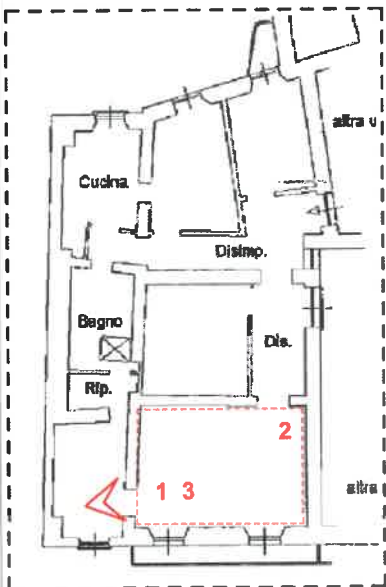


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

STANZA



--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale



## RILIEVO FOTOGRAFICO


Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

## STANZA



--- Ambiente

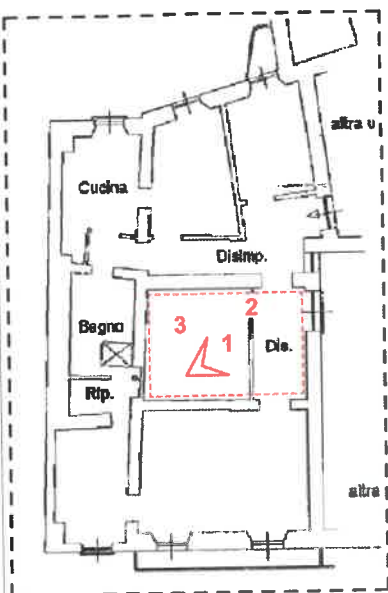
 FOTO - angolo visuale


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO SECONDO

Fg135, Part.260 sub.20

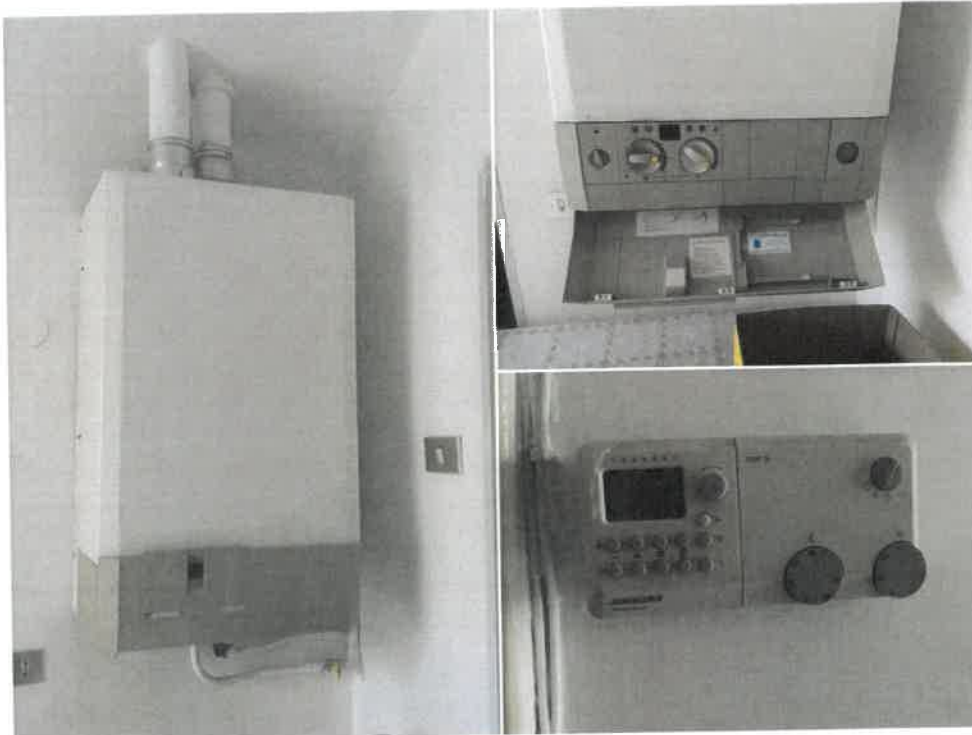
STANZA



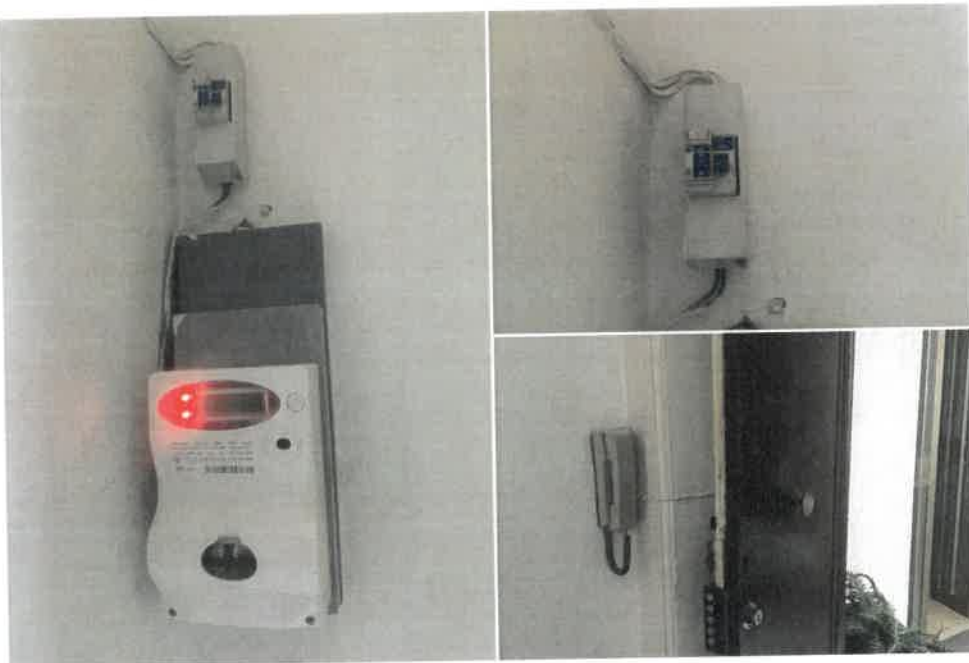
--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale

1



2



3





Data: 07/09/2022 - n. T44372 - Richiedente: MGLLFA78E06C632W

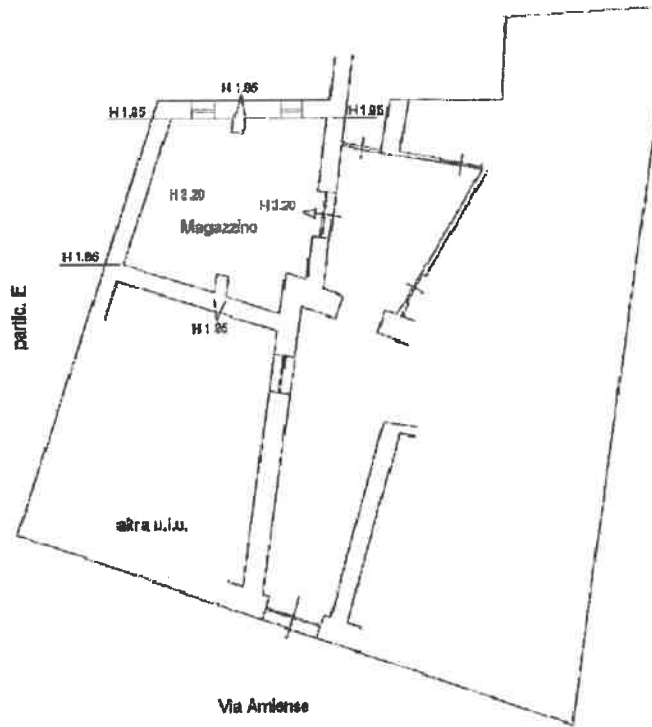
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Chieti**

Dichiarazione protocollo n. CH0045694 del 12/07/2022  
Comune di Chieti  
Via Arniense civ. 80

|  |  |
|--|--|
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 35<br>Particella: 260<br>Subalterno: 21 | Compilata da:<br>Di Mastrogirolamo Marco<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Chieti N. 1667 |
|--|--|

|                              |
|------------------------------|
| Planimetria                  |
| Scheda n. 1      Scala 1:200 |

### Piano Terra



*D'Angelo Maria Costantino*  
*Giuseppe Costantino*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2022 - Comune di CHIETI(C632) - Foglio 35 - Particella 260 - Subalterno 21 - VIA ARNIENSE n. 80 Piano I

Una planimetria in atti

Data: 07/09/2022 - n. T44372 - Richiedente: MGLLFA78E06C632W

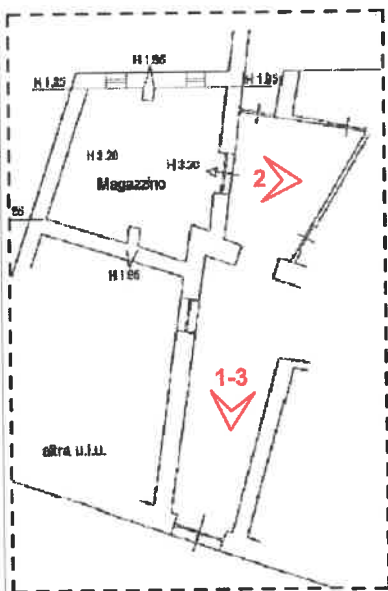
Scale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RILIEVO FOTOGRAFICO

Magazzino PIANO TERRA

Fg135, Part.260sub.21

Corte interna



--- Ambiente

<n° FOTO - angolo visuale

1



2



3



## RILIEVO FOTOGRAFICO

Magazzino PIANO TERRA

Fg135, Part.260sub.21

## Corte interna



--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale

1



2



3



Immobile oggetto del procedimento

Comune di Roccamontepiano

Via dei Sinadori *civico 10*

*località* **Colle Perluzio**


**Deposito PIANO PRIMO** - Fg 15, Part. 4207 sub.3

Individuazione della proprietà oggetto del procedimento

Comune di Roccamontepiano

Località Colle Perluzio - Via Sinadora n.10



 individuazione immobile

Mappa catastale

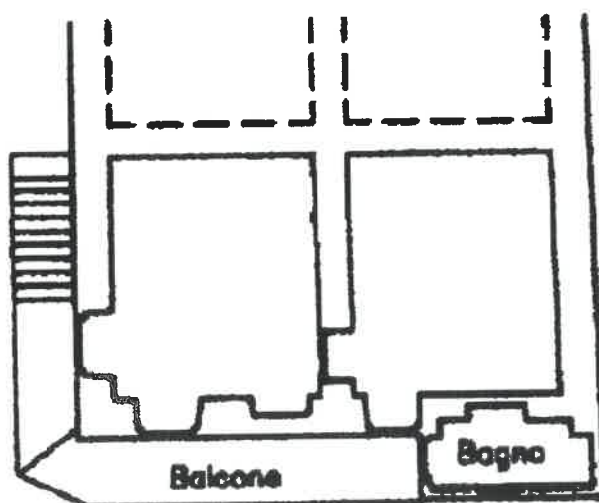
Fg 15 part. 4207



proprietà oggetto del procedimento, censita al Catasto: Fg 15, Part. 4207 sub.3 (deposito)

Planimetrie

sub. 03



PIANO PRIMO - Deposito Fg 15, Part. 4207 sub.3

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Chieti

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Comune di Roccamontepiano  
Via Colleperluzio \_\_\_\_\_ civ. 10

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 15  
Particella: 4207  
Subalterno: 3

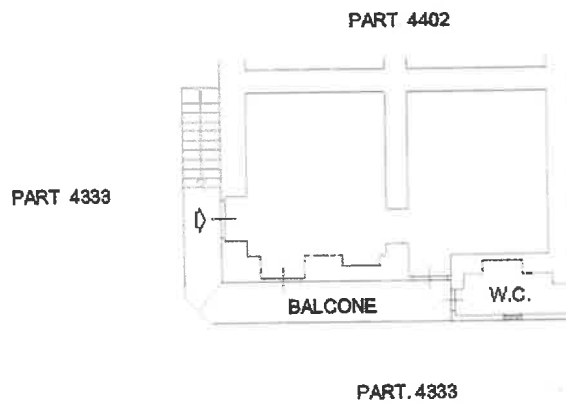
Compilata da:  
Di Pasquale Carlo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pescara N. 1362

Planimetria

scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO  
LOCALE DI DEPOSITO  
H=2.70

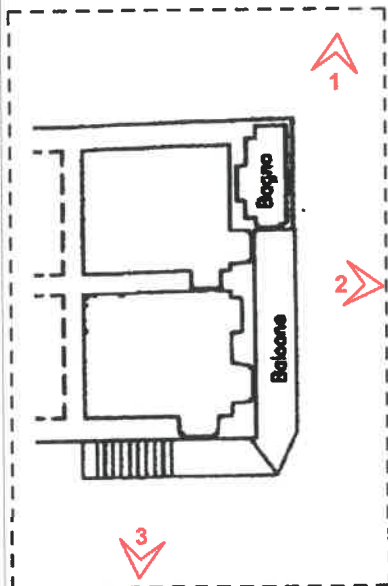


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO PRIMO

Fg 15, Part. 4207 sub.3

PROSPETTI



--- Ambiente

<n° FOTO - angolo visuale

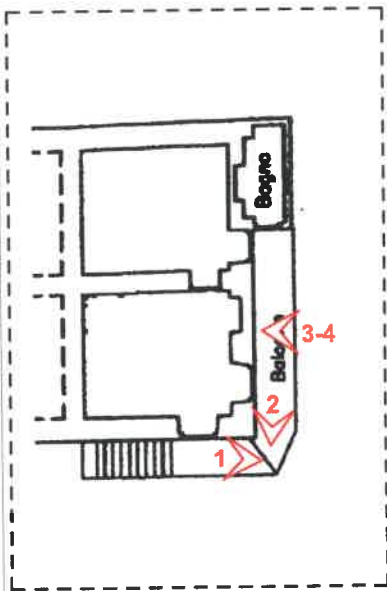


## RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO PRIMO

Fig 15, Part. 4207 sub.3

## INGRESSO



--- Ambiente

FOTO - angolo visuale

1



2



3



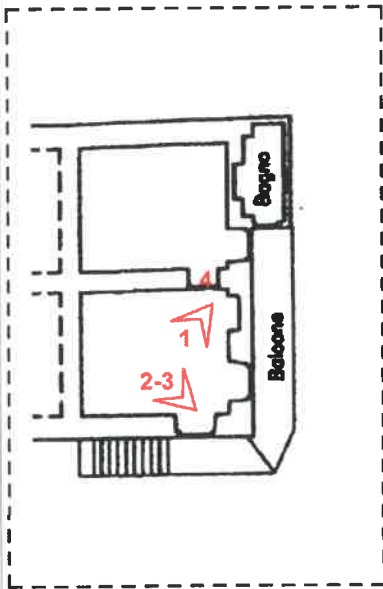


## RILIEVO FOTOGRAFICO


Unità immobiliare PIANO PRIMO

Fig 15, Part. 4207 sub.3

## CUCINA



--- Ambiente

 FOTO - angolo visuale

1



2



3

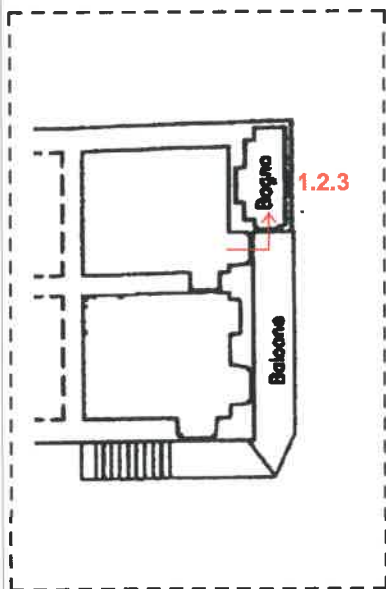


## RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO PRIMO

Fig 15, Part. 4207 sub.3

## BAGNO



--- Ambiente

◀ n° FOTO - angolo visuale

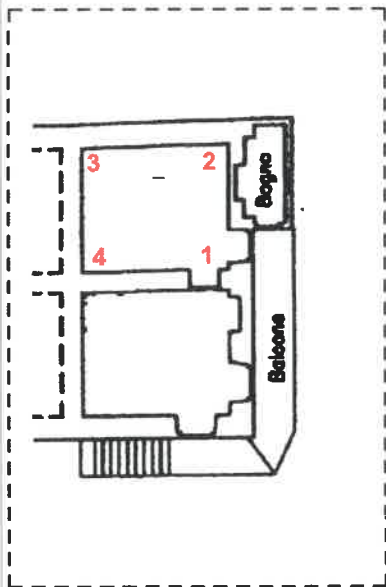


RILIEVO FOTOGRAFICO

Unità immobiliare PIANO PRIMO

Fig 15, Part. 4207 sub.3

CAMERA DA LETTO



--- Ambiente

◁ n° FOTO - angolo visuale



Immobile oggetto del procedimento

**Comune di Roccamontepiano**

*località Colle Perluzio*

**TERRENO** - Fg 15, Part. 1542

COMUNE DI ROCCAMONTEPIANO

MAPPA CATASTALE

TERRENO - Fg 15, Part. 1542



Località Colle Peruzzo

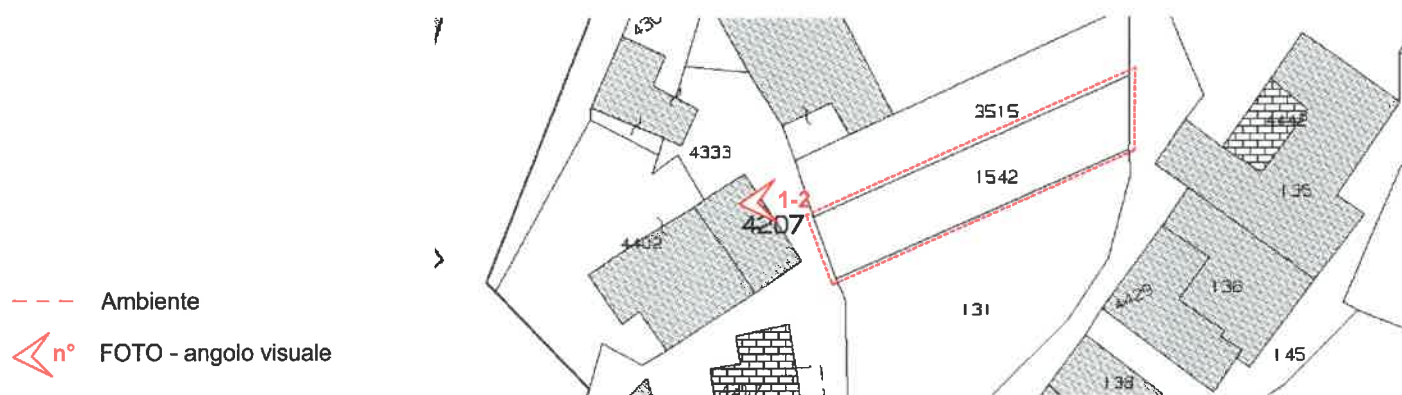


Individuazione immobile

RILIEVO FOTOGRAFICO

TERRENO

Fg 15, Part. 1542



allegato n°12)

disciplina urbanistica del lotto di terreno in comune di  
Roccamontepiano

B  
n. 147



**COMUNE DI ROCCAMONTEPIANO**  
**PROVINCIA DI CHIETI**  
Via Roma, 33  
C.F. 80001830696 - P.IVA 00243800695 - Tel. 0871770014-Fax 0871  
**UFFICIO TECNICO**

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
SEDE CANTONALE  
00015600  
00020888  
4578-00088  
012008883066317

0.1.20 089736 631 7

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA-Art. 30 DPR 380/2001-**

**L'ISTRUTTORE TECNICO**

Vista l'istanza prot. 4179 del 15/07/2021 a firma di MATHIS CHRISTIAN nato in SVIZZERA il 25/03/1954 e residente a GIULIANOVA (TE) in VIA ANNUNZIATA N. 8, tendente ad ottenere la certificazione di cui sopra;

Visto il Piano Regolatore Esecutivo adottato con delibera consigliere n. 25 del 10.06.1997, e approvato, con osservazioni, dal Consiglio Provinciale con delibera n. 29/7 del 03.05.1999;

Visto le delibere consigliere n. 26 del 16.07.1999 e n. 46 del 14.10.1999 di recepimento delle prescrizioni;

Vista la comunicazione prot. 591 del 02.03.2000 della Provincia di Chieti di definitiva approvazione;

Vista la variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 12/05/2007;

**CERTIFICA**

(ai sensi dell'art. 30 del DPR 380 del 06/06/2001)

che le particelle catastali sotto riportate hanno la destinazione urbanistica come da prospetto:

| Foglio | P.IIa | %   | Zona Urbanistica                    |
|--------|-------|-----|-------------------------------------|
| 15     | 1542  | 100 | Zona A1-Nucleo di antica formazione |

Dalla verifica demaniale eseguita da questo Comune ai sensi della L.R. 3/98, le particelle di cui sopra non risultano gravate da uso civico.

Di seguito sono indicati gli standard e le prescrizioni della zona.

**Zona "A1" (NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE)**  
**Normativa Urbanistica riguardante la zona**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Destinazioni d'uso ammesse | -Residenziale -direzionale- commerciale ( sono ammessi piccoli ricoveri per animali domestici, previa verifica dell'idoneità igienico sanitaria dei locali e dell'ambiente circostante da effettuarsi a cura dell'Autorità Sanitaria Locale.   |
| Prescrizioni generali      | Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) dell'art. 30 della L.R. 18/83 così come modificata dalla L.R. 70/95 escludendo interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di cui all'art. 10 comma 1, lettera c, del D.P.R. 380 del 06.06.2001. La demolizione e ricostruzione è consentita solo per comprovate esigenze di impossibilità di recupero, documentate con apposita perizia tecnica giurata valicata dall'U.T.C. E' consentito l'esercizio delle attività di turismo rurale, nei limiti delle norme regionali vigenti in materia. |

**"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi",**  
(art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)

Roccamontepiano, li 16 luglio 2021



L'ISTRUTTORE TECNICO  
Geom. Patrizio D'Alessandro