

TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI

SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Francesco Turco

Procedura esecutiva immobiliare R.G.ES. N° 69/2023

promossa da:

FEDAIA SPV S.R.L.

contro

ALLEGATO 1

AVVISO D'ASTA LOTTO UNICO

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI

Tecnico incaricato: arch. Pier Mauro Primavera



AVVISO D'ASTA

< LOTTO UNICO >

R.G.ES. N°69/2023

Descrizione e consistenza: piena proprietà di un immobile ad uso residenziale di superficie utile di circa mq. 166.00 utili abitativi oltre a mq. 9.07 di balcone, e mq 20.60 di cantina, al piano terradi un immobile sito Guardiagrele in via San Donato n. 9; Pianta regolare disposta su n.1 piano unico. L'edificio ha struttura portante in cemento armato , con solai in laterocemento, infissi in alluminio con vetro camera; tapparelle di plastica color chiaro; Tinteggiatura esterna al quarzo di colore giallo caldo.

Descrizione interna: Piano Terra con soggiorno pranzo+ angolo cucina, n. 1 disimpegno, n. 3 camere, n. 1 bagno, balcone, ripostiglio e cantina.

La conservazione interna è ordinaria. E' presente l'impianto idrico, elettrico, di ricezione tv, riscaldamento a metano autonomo. La rete fognaria è collegata alla rete fognaria cittadina.

Intestazione immobile: L'immobile è intestato al Sig.

Identificazione Catastale: in Catasto al NCEU Comune di Guardiagrele - FG 14: P.Ila 735 sub 14- p. T - Cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale di €.329,24;

Confinanti: . Il lotto di terreno su cui è ubicato il fabbricato confina ad nord- con via San Donato, a sud con P.Ila 317, a ovest con p.Ila 713.

Conformità edilizia e catastale: L'edificio è stato edificato con Le Licenze N.4940 del 23/05/1972 e N. 2598 del 28/04/1973, D.I.A. Prot. 6263 del 09/03/2007, D.I.A. Prot. 13858. Attualmente la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto autorizzato, necessita di procedura di rettifica, e di sanatoria edilizia per difformità interne. L'identificativo catastale è in corso di rettifica.

Vincoli ed oneri: L'immobile non afferisce a struttura condominiale; non gravano vincoli urbanistici.

* * * * *

PREZZO A BASE D'ASTA (VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA)

PIENA PROPRIETA' 1/1 DELL'INTERO LOTTO N. 1 : €.183.400,00

(Diconsi euro centottantatremilaquattrocento);

Vendita non soggetta ad I.V.A.



QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 69/2023R.G.ES.

Promossa da **FEDAIA SPV S.r.l.**

Nei confronti di **1**

G.E. **Dott. Francesco Turco**

Custode Giudiziario **Dott. Maria Rosa Cipolla**

Esperto estimatore **Dott. Arch. Pier Mauro Primavera** **viale Europa 12 – CHIETI**

LOTTO N. 1 **Prezzo a base d'asta €.: €.183.400,00**

Comune di **Guardiagrele**

Prov. **CHIETI**

Indirizzo **Via San Donato n. 9**

Zona **" Intervento ordinario R1.1"**

Diritti **Piena proprietà 100%**

Immobile : Appartamento su 1 livello al piano terra

Identificativo catastale nel comune di Guardiagrele foglio di mappa 14, particella 735 sub 14, via San Donato 9, piano T, Cat. A/3, classe 3, vani 7,5, rendita catastale di €.329,24

Identificativo in rettifica.

Descrizioni qualitative sintetiche fabbricato

superficie commerciale	Abitativi 192.00 mq. Lordi; sup scoperte 9.07 mq
Anno costruzione	Ante 68
Manutenzione	normale



TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI

SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Francesco Turco

Procedura esecutiva immobiliare R.G.ES. N° 69/2023

promossa da:

FEDAIA SPV S.R.L.

contro

ALLEGATO 2

DOCUMENTI LOTTO UNICO

- **Planimetria catastale in atti;**
- **- Rilievo stato di fatto;**
- **- Stralcio di mappa catastale;**
- **Quotazioni O.M.I. Imm. Residenziali;**

Tecnico incaricato: arch. Pier Mauro Primavera



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti**

Dichiarazione protocollo n. CH0221002 del 07/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Guardiagrele

Strada Di San Donato

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 630

Subalterno: 9

Compilata da:

Alimonti Giuseppe

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Chieti

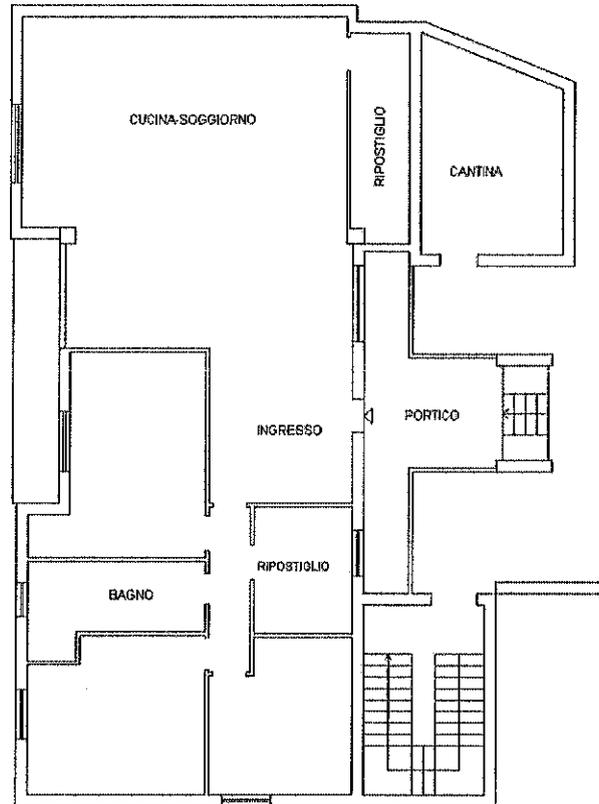
N. 1296

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H = 2,90 m.



Ultima planimetria in atti

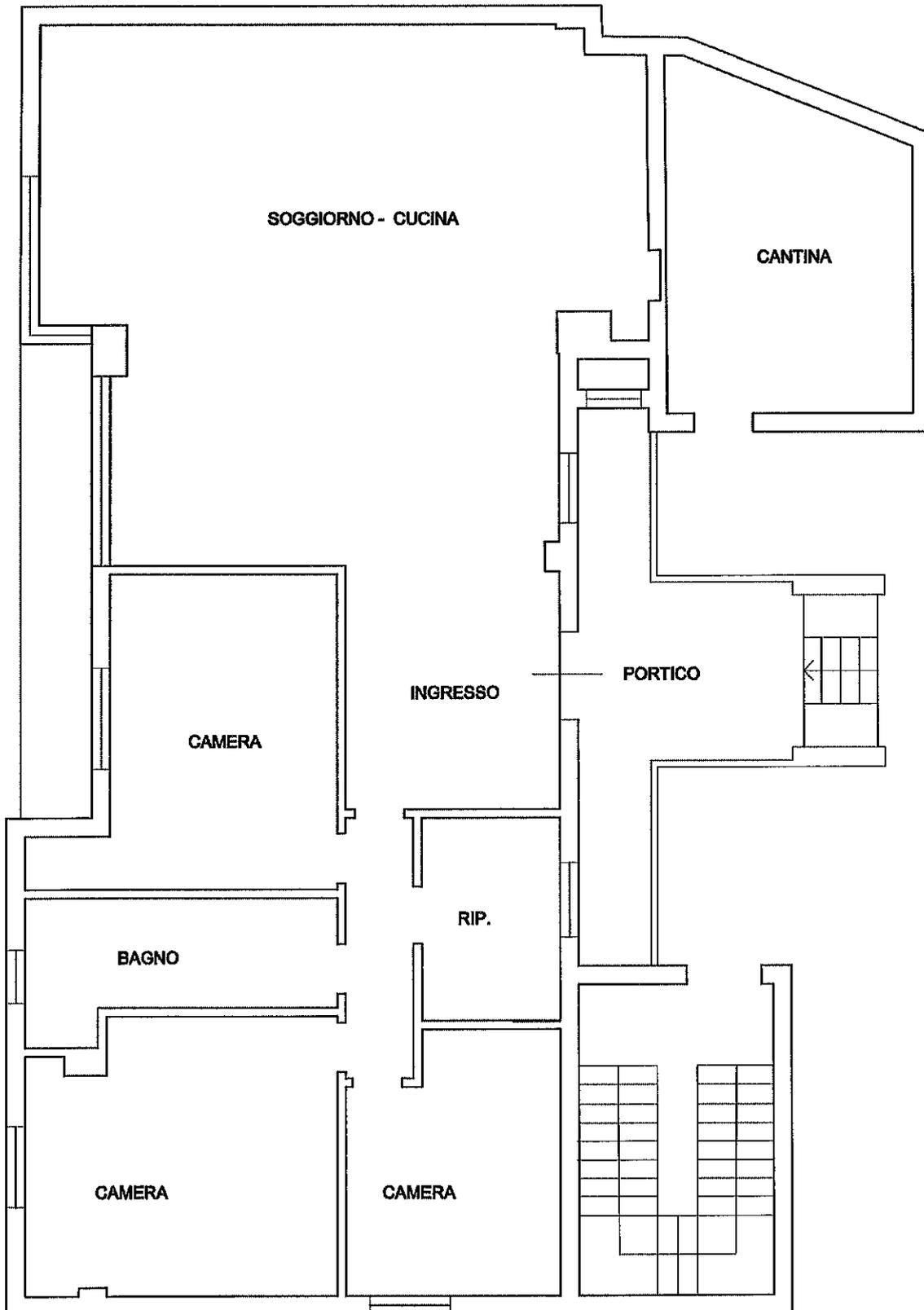
Data: 19/08/2023 - n. T17388 - Richiedente: PRMPMR60R27F158D

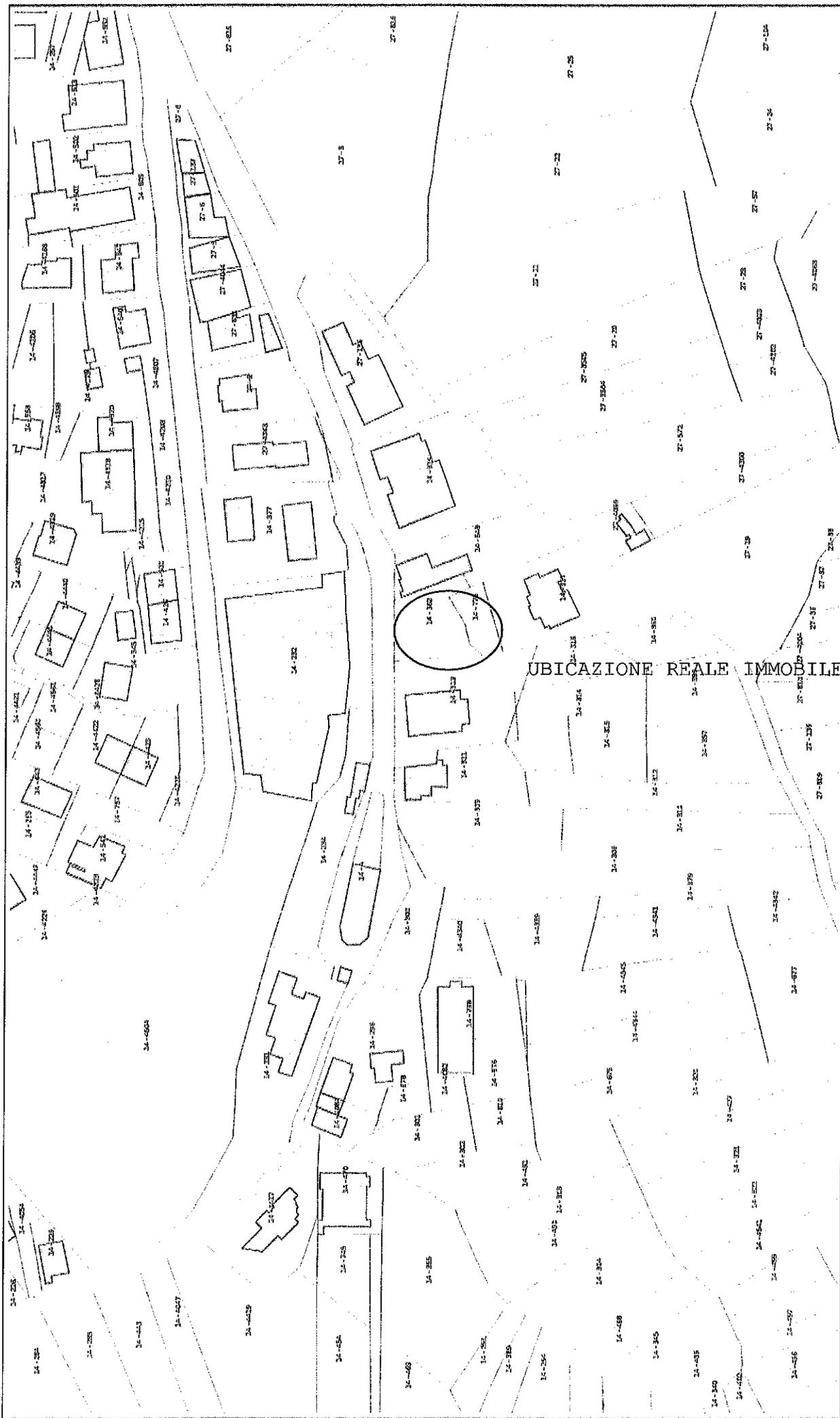
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANTA PIANO TERRA
H= 2.90 M





COMUNE DI GUARDIAGRELE

Scala di Rappresentazione 1:map

Titolo:



Associazione tra Enti Locali
 per l'attuazione del Patto Territoriale Sangro-Avenino
Ente Capofila: COMUNE DI ATESSA

Estretto dal Portale del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del Sangro-Avenino e-mail: sisinfo@sangroavenino.it

Emesso Da: DDIMAVEDA DIED MAIULO, Emesso Da: ADRIBADEC S D A NIC CA 2 Sanittit. AR6410-07607108075-06060607010

TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI

SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Francesco Turco

Procedura esecutiva immobiliare R.G.ES. N° 69/2023

promossa da:

FEDAIA SPV S.R.L.

contro

ALLEGATO 3

- **Verbali di sopralluogo**



TRIBUNALE DI CHIETI

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 69/2023

PROCESSO VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI N.01

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Pier Mauro Primavera, nominato CTU nel procedimento in oggetto in data 16/08/2023, incarico accettato con comunicazione in data 18/08/2023, previa comunicazione di accesso per l'inizio delle operazioni peritali di stima, si è recato nella giornata odierna 15 del mese di settembre duemilaventitre, alle ore 15,30, presso l'immobile oggetto di esecuzione in via San Donato n.9 in Guardiagrele – Chieti.

All'orario fissato, presso l'indirizzo su indicato sono intervenuti sigg.ri:

PIA.		In qualità di ESECUTATO	parte //
SIG. RA		In qualità di ESECUTATO	parte //
		In qualità di	parte
		In qualità di	parte
		In qualità di	parte
		In qualità di	parte
		In qualità di	parte
		In qualità di	parte

Viene data lettura dei quesiti posti, in appresso riportati:

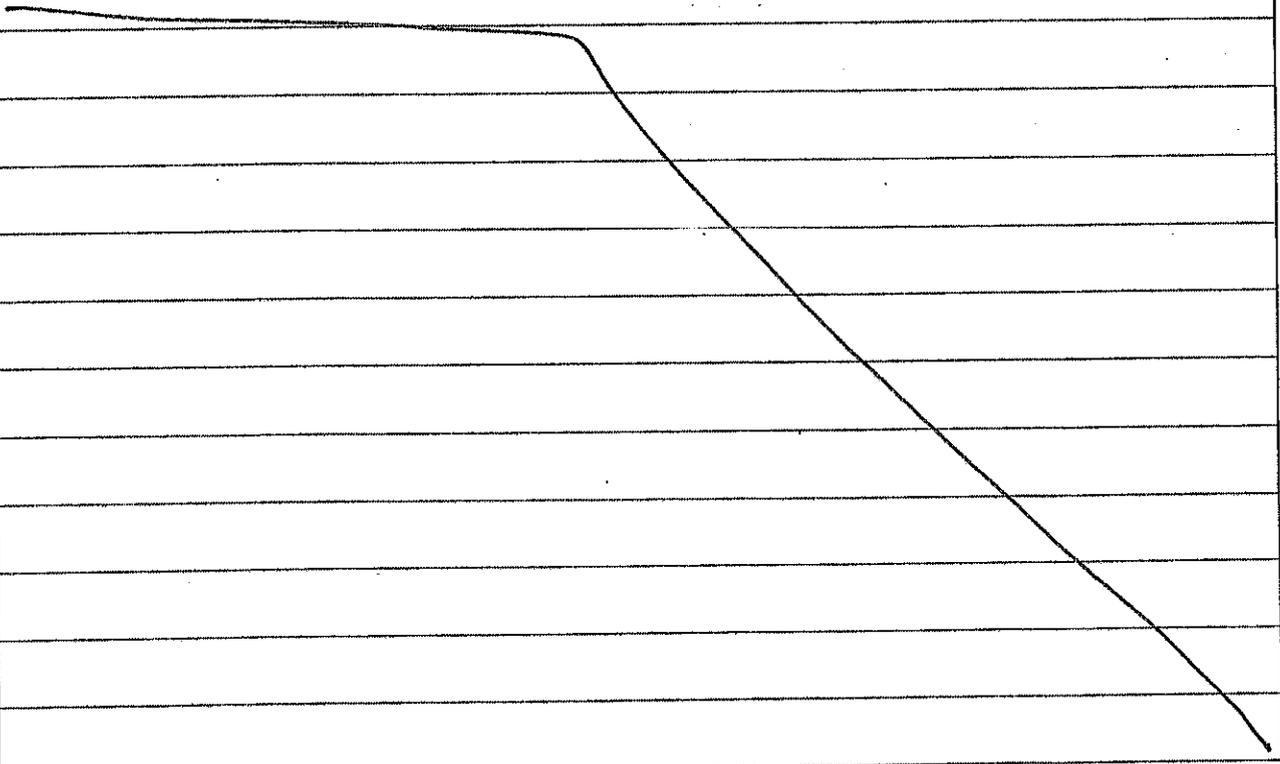
L'esperto nominato dovrà provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

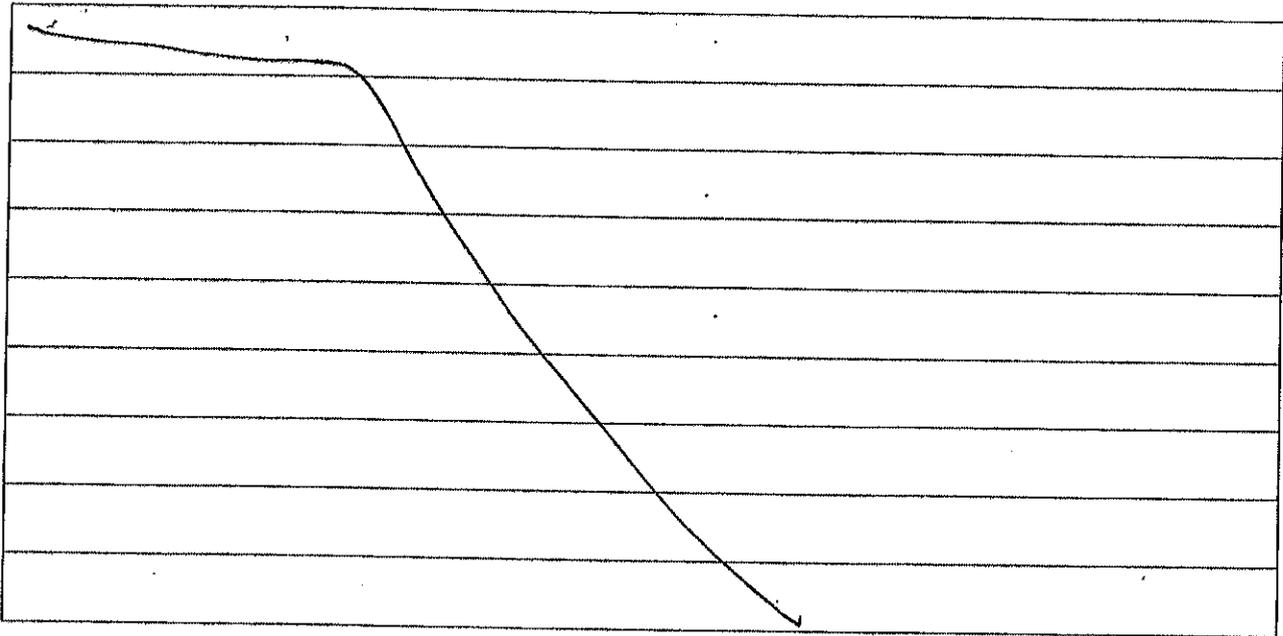
- 1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e 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; ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° 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;

dimensionale.

Inoltre esibisco alcuni documenti relativi alle costruzioni dell'edificio di cui il C.T.U. prende nota al fine di segnalare l'occorrenza agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gussone per il riferimento degli atti ufficiali relativi alle costruzioni e/o modifiche dell'unità immobiliare oggetto di stima.

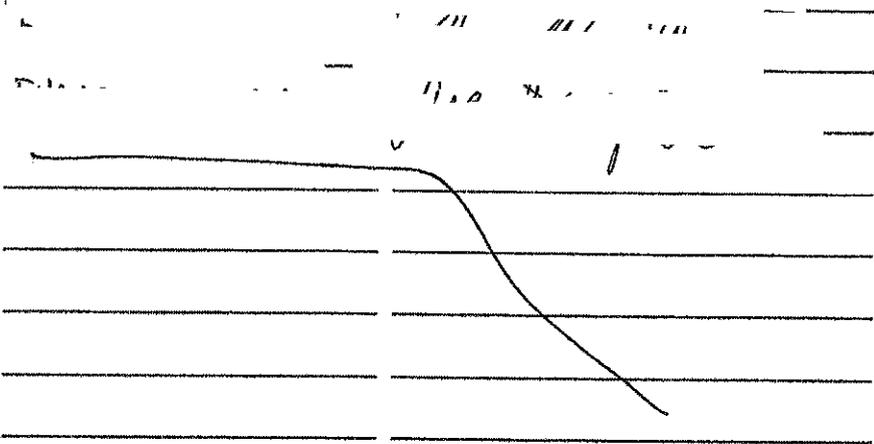
Nel corso del sopralluogo sono emerse alcune lesioni tra il corpo di fabbrica edificato e la tettoia/porticato successivo, mentre risulta che l'edificio presenta un cedimento verso valle unitamente ai fabbricati adiacenti. Il C.T.U. procede alla verifica delle pendenze delle pavimentazioni (solai copribili) mediante il versamento di acqua sul pavimento. Su pochi secondi l'acqua prende e scorrere in direzione della valle secondo quanto segnalato dal Sig.





Alle ore 17.00, le operazioni peritali vengono sospese.

Letto, confermato, sottoscritto in GUARDIA GREVE, 10 10 2023



Il CTU, arch. Pier Mauro Primavera *Pier Mauro Primavera*



TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI

SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Francesco Turco

Procedura esecutiva immobiliare R.G.ES. N° 69/2023

promossa da:

FEDAIA SPV S.R.L.

contro

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tecnico incaricato: arch. Pier Mauro Primavera





FOTO N. 1 - VISTA EDIFICIO LATO INGRESSO



FOTO N. 2 - VISTA SOGGIORNO PRANZO





FOTO N. 3 - VISTA SOGGIORNO PRANZO



FOTO N. 4 - VISTA ZONA COTTURA



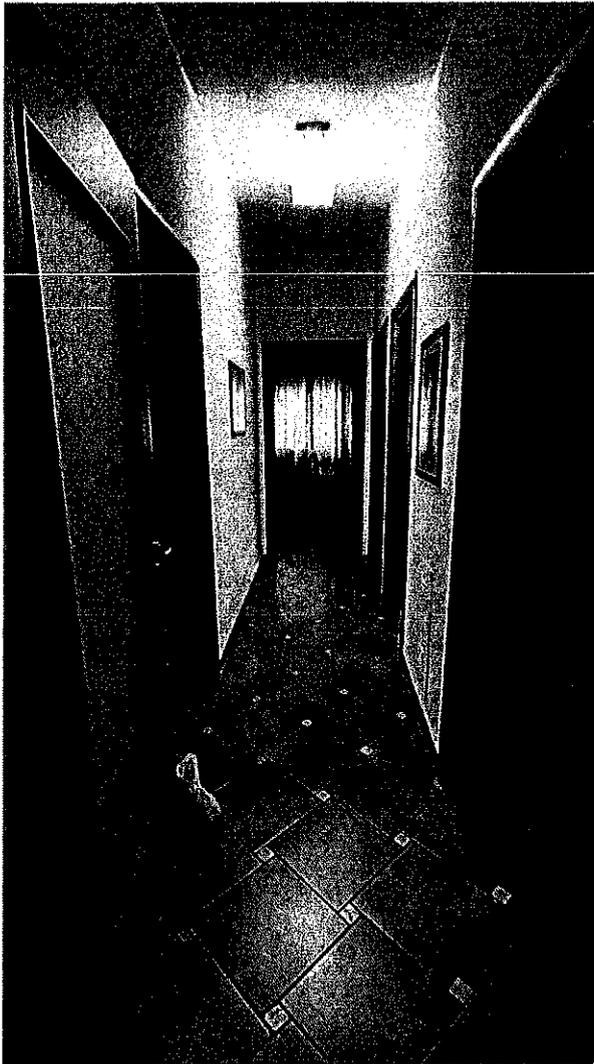


FOTO N. 5 – DISIMPEGNO ZONA NOTTE



FOTO N. 6 – CAMERA MATRIMONIALE



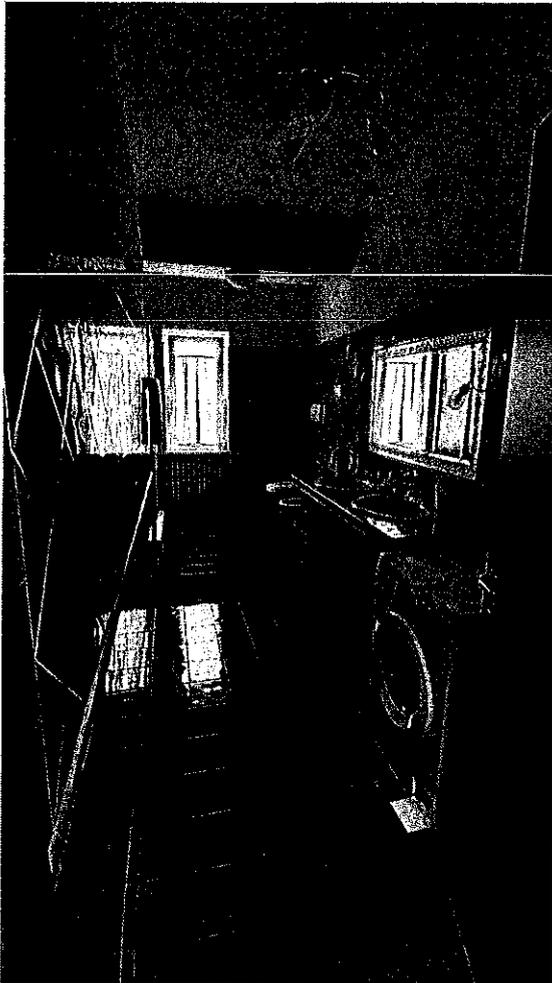


FOTO N. 7 - BAGNO

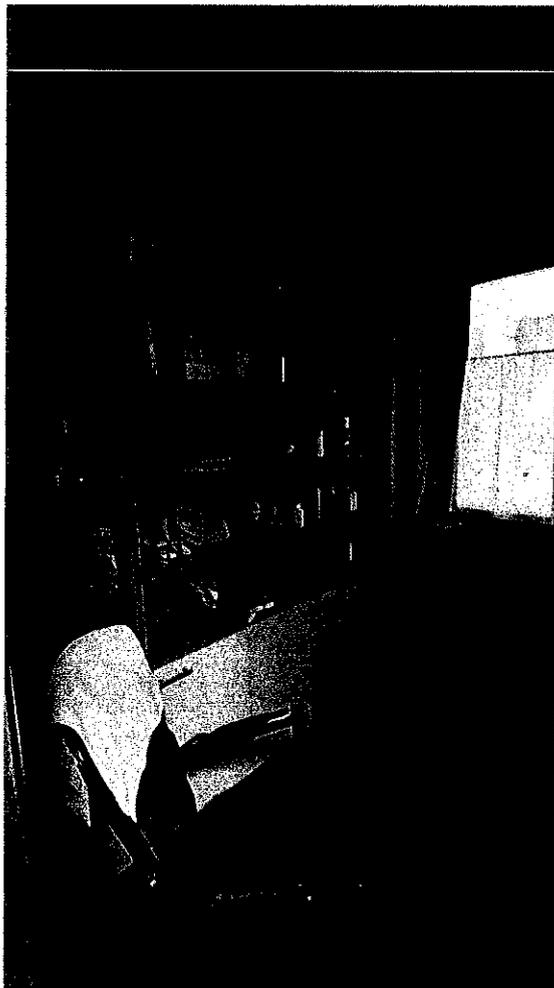


FOTO N. 8 - STUDIO





FOTO N. 9 – CAMERA 2



FOTO N. 10 – CAMERA 3



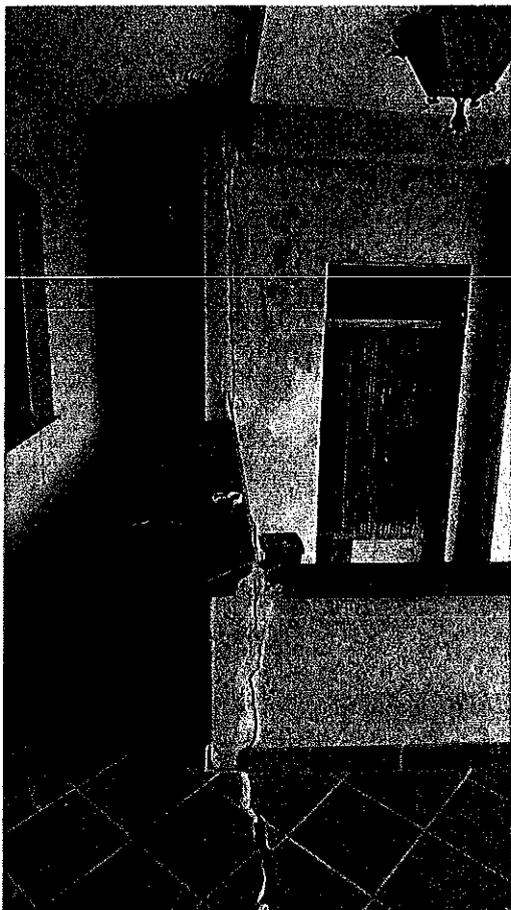


FOTO N. 13 – LESIONE PORTICO INGRESSO



FOTO N. 14 – LESIONE PORTICO INGRESSO



VERIFICA PENDENZA

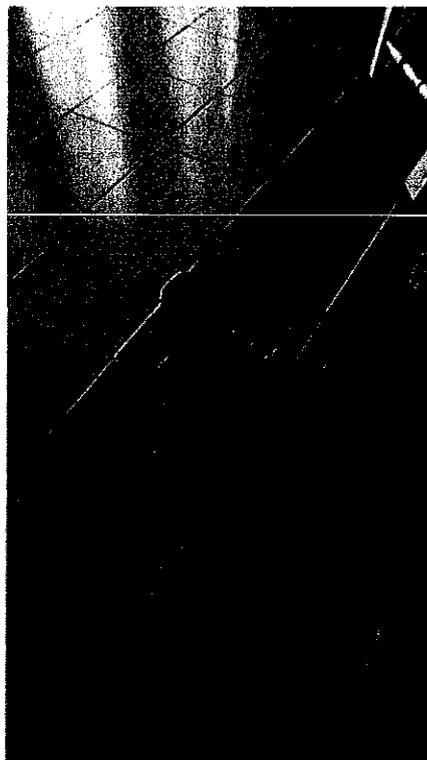


FOTO N. 16A

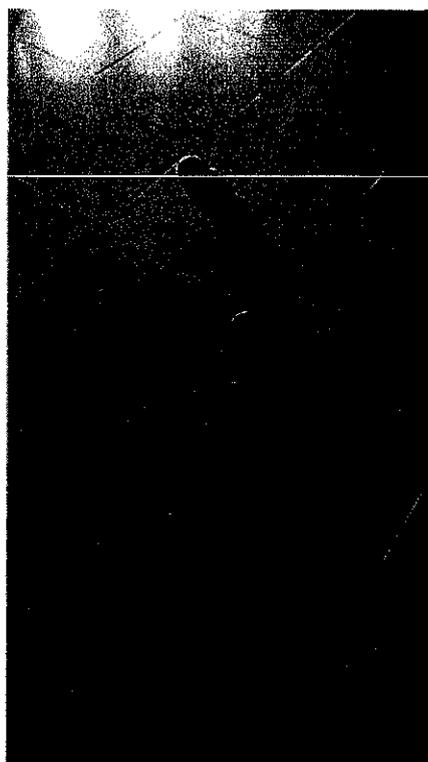


FOTO N. 16B

Tecnico incaricato: arch. Pier Mauro Primavera

TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI
SEZIONE CIVILE – ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Francesco Turco

Procedura esecutiva immobiliare R.G.ES. N° 69/2023

promossa da:

FEDAIA SPV S.R.L.

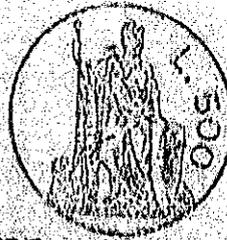
contro

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Tecnico incaricato: arch. Pier Mauro Primavera





COMUNE DI GUARDIAGRELE

Prov. di Chieti

N. 2701 di prot.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

IL SINDACO

VISTA la domanda del Sig. _____ to in
_____ e qui vi domiciliato in _____, ten-
dente ad ottenere il riconoscimento dell'agibilità
del proprio fabbricato artigianale di nuova costruzio-
ne, costruito in detta Via S. Donato;

VISTI gli artt. 220 e 221 del T.U. Leggi Sanitarie
del 27.7.1934, n. 1265;

VISTO il verbale di ispezione dell'Ufficiale Sani-
tario Comunale in data 22/5/1973;

VISTO il certificato di rispondenza alle norme di
edilizia antisismica rilasciato dall'Ufficio del Genio
Civile di Chieti in data 16.3.1973 n. 1269 di prot., in
conformità all'art. 37 della Legge 25.11.62, n. 1684;

VISTA la bolletta di versamento n. 69 di Lire
diecimila effettuato dal suddetto Bianco Nunziato
in data 4.4.1973 comprovante il pagamento della tassa
di concessione governativa;

DICHIARA E CERTIFICA _____

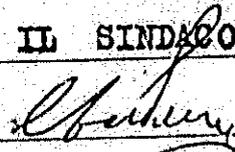
che il fabbricato ad uso artigianale costruito in
detta Via S. Donato di questo Comune sull'area ripor-

Stampa Per: DOMANVEDA DIED MAIIDA Emessa Per: ABIBADECO DA MFC CA 9 Conto: 44/45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

tata in catasto al foglio 14 con la particella 382
e composto di un piano seminterrato costituito da un
grande locale adibito a lavorazione, due gabinetti,
una doccia, una cabina elettrica e centrale termica
di un piano rialzato costituito da un magazzino,
tre vani ad uso uffici ed attesa, di locale per espò
sizione prodotti finiti e corridoio, E' AGIBILE CON
DECORRENZA DALLA DATA DEL 22 maggio 1973.=

GUARDIAGRELE, lì 23 maggio 1973.=

IL SINDACO



Com. D. DELMAYEDA DIED MAMDO ET...

VISTO, si assegna
a. Ferrigno... PACHEN...
Addi, 24.08.07

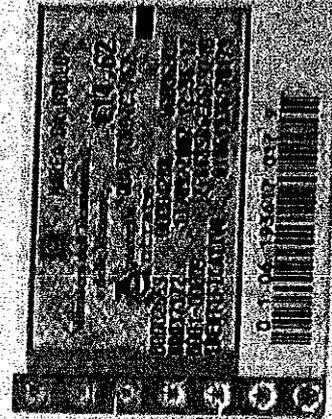
Il Dirigente
del Settore

COMUNE DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti

Plaza San Francesco, 12 - 66018 Guardiagrele (Ch)
Tel. 0871.80147/8086213 - Fax 0871.8086240
Cod. Fiscale e P. IVA :00239980691

5° SETTORE "Affari Tecnici e Gestione del Territorio"
SERVIZIO AMBIENTE E TERRITORIO



COMUNE DI GUARDIAGRELE **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**
(D. P. R. n. 380 del 06-06-2001 art. 24-25 - D. P. R. 22.4.94 n. 425 - Art.4)

0022043	19SET07
CIG... 6... CL 3... FASC. 18	

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI GUARDIAGRELE

IL/ I Sottoscritto/i _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____ residente/ i in
Via _____ n. _____ (telefono
_____) , in qualità di proprietario/i

CHIEDE/ONO

Al sensi dell'art. 24 del D. P. R. 6/6/2001 n. 380 il certificato di agibilità dell'immobile sito in Via _____
comprendente n. 1 unità immobiliari con
destinazione d'uso _____

1. DICHIARANO CHE RELATIVAMENTE A TALE IMMOBILE SONO STATE RILASCIATE:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> asseverazione art. 26 L. 47/85 | Prot. Gen. n. ... del ... |
| <input type="checkbox"/> Denuncia di inizio attività L. 662 del 23-12-98 | Prot. Gen. n. <u>6263</u> del <u>04.08.07</u> |
| <input type="checkbox"/> Permesso di Costruire | Prot. Gen. n. del |
| <input type="checkbox"/> Relative varianti | Prot. Gen. n. del |
| <input type="checkbox"/> Condono | Prot. Gen. n. del |

2. ALLEGANO/NO LA DOCUMENTAZIONE PRESCRITTA DALL'ART. 4 DEL D. P. R. 22.4.94 N. 425:

- certificato di collaudo ai sensi della Legge 1086/71 redatto nei termini di cui all'art. 2 del D. P. R. 425/94 - (opere in cemento armato)
- dichiarazione per l'iscrizione al catasto - Ufficio del Territorio di Chieti - presentata dal Direttore Lavori nei termini di cui all'art. 3 del D. P. R. 425/94 - ricevuta o visura e relative planimetrie
- dichiarazione del Direttore dei Lavori di certificazione, sotto la propria responsabilità, della conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, dell'avvenuta prosclugatura, dell'avvenuta prosclugatura dei muri e della salubrità degli ambienti (allegato 1 - punto 1)