



TRIBUNALE DI CHIETI

Giudice Dr. TURCO FRANCESCO

[Esecuzione Immobiliare N. 54/2022] CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

[PARTI IN CAUSA]

PROCEDENTE: APORTI S.R.L.

DEBITORE: [REDACTED]

[QUESITO]

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

[TERMINI]

CONF. INCARICO	02.12.2021	ACCETTAZIONE	20.09.2021
TERMINE DEPOSITO	-30 gg. Udienza	UDIENZA	23.12.2022
SCADENZA	23.11.2022	PROROGA	
		DEPOSITO	<u>23.11.2022</u>

Il sottoscritto Dr.Arch.G geom. Mancini Mario Assunto con sede a Scerni in Via G.D'Annunzio 1, iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Chieti, esperite le necessarie formalità redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio con cui relaziona e certifica quanto segue:

ATTIVITA' SVOLTE

L'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato conferito dal Dr. Turco Francesco, Giudice Istruttore dell'Esecuzione Immobiliare n. N.R.G. 54/2022 del Tribunale di Chieti, promossa dalla Aporti S.r.l. con sede a Milano in Via San Prospero n.4, rappresentata dall'Avv. Pierluigi Federici con sede a Roma in Viale G. Mazzini 9, Pec: pierluigifederici@ordineavvocatiroma.org, nei confronti del Debitore Esecutato [REDACTED]

[REDACTED] per cui è stato concesso il termine di scadenza al 23.11.2022.

Il mandato riguarda la consulenza tecnica per la redazione di una perizia estimativa su alcuni immobili siti nel Comune di Chieti costituiti da 3 unità immobiliari urbane ed 1 terreno ubicati in Viale dell'Unità d'Italia in prossimità del centro abitato di Chieti Scalo, nonché 6 terreni ubicati in zona perimetrata dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Area Chieti-Pescara.

Le indagini sono iniziate dall'esame della documentazione del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare attinto dal Portale Telematico degli Uffici Giudiziari, nonché della documentazione catastale prelevata presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, dove sono stati acquisiti i dati censuari, le intestazioni e le visure catastali storiche, la piantina di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale dell'immobile pignorato. Mentre dagli uffici amministrativi e dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Chieti e del Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Area Chieti-Pescara, sono state acquisite le planimetrie e le informazioni relative alla destinazione urbanistica ed ai vincoli esistenti sulla zona in cui sono ubicati i beni immobili, infine da Google Earth sono state attinte le immagini satellitari utili a contestualizzare il territorio di riferimento.

Il giorno 06.10.2022 alle ore 9.00, unitamente al Dott. Cancelli Francesco, nominato custode dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Turco Francesco e previo appuntamento concordato con il proprietario, si è svolto il sopralluogo prima presso i fabbricati in Via dell'Unità d'Italia e poi presso i terreni ubicati nella zona industriale dell'Area Chieti-Pescara, in cui è stato possibile accertare la consistenza dei fabbricati e dei terreni ed effettuare alcuni rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 03.11.2022 è stato necessario effettuare un ulteriore sopralluogo ai fabbricati in Viale dell'Unità d'Italia ed in data 07.11.2022 presso l'Ufficio dell'Archivio Notarile di Chieti sono state effettuate le ricerche dei titoli di acquisto delle proprietà immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare ed in data 10.11.2022 sono state ritirate le copie.

Svolte le operazioni a tavolino si è provveduto a redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, inoltrata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Chieti, attraverso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE NEL CONFERIMENTO D'INCARICO

L'esperto 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, 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, 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 eseguita;*
- 4) 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 di tale condizione in calce alla descrizione del bene;*
- 5) 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;*
- 6) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9 , come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;*
- 7) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- 8) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizie residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020);*
- 9) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
- 10) 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;*
- 11) 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;*
- 12) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*

13) 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. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

14) 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;

15) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

16) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

17) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;**

18) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

1. VERIFICA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Dall'esame del fascicolo fornito a corredo della causa risulta presente la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma del c.p.c e precisamente la Relazione Notarile ventennale, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, con studio in Perugia, redatta in data 05.09.2022, contenente le risultanze delle visure catastali, delle formalità pregiudizievoli ed i titoli di provenienza nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

DATI CATASTALI: i beni immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 05.04.2022 Rep. n. 256 e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento n. 8342/6593 del 10.05.2022, risultano completi e corrispondenti a quelli rilevati dall'Agenzia del Territorio, nonché risultano in capo all'esecutato [REDACTED] per la loro intera quota di proprietà.

a) Unità immobiliare Urbana riportata nel Foglio 13, Particella 4151, sub 5;

P. S1, Categoria A/10, Classe 2, Vani 4,5, Rendita catastale euro 1185.27, Superficie catastale totale di mq. 103 e di mq. 96 escluse aree scoperte, ubicato in Viale Dell'Unità d'Italia n. 560;

Ufficio al piano seminterrato, costituito da un ampio locale open-space, due locali ad uso ufficio ed ulteriore locale adibito ad archivio, comunicante con corridoio retrostante che disimpegna il bagno, con accesso da corte comune, previo ingresso dal cancello carrabile ubicato sulla Particella 4249 di proprietà della stessa ditta e destinata a piazzale;

Confinanti: Distacco da Particella 4249 a nord-est, distacco da subalterno 7 della stessa Particella a sud-est, distacco da Particella 4166 a sud-ovest e distacco da Particella 4248 a nord-ovest.

b) Unità immobiliare Urbana riportata nel Foglio 13, Particella 4151, sub 7;

P. S1, Categoria C/2, Classe 5, Mq. 85, Rendita catastale euro 276.56, Superficie catastale totale di mq. 103 e di mq. 96 escluse aree scoperte, ubicato in Viale Dell'Unità d'Italia n. 560;

Deposito al piano seminterrato, attualmente adibito ad abitazione costituita da un locale open-space con ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, due camere, un bagno ed un ripostiglio, con accesso da corte comune, previo ingresso dal cancello carrabile ubicato sulla Particella 4249 di proprietà della stessa ditta e destinata a piazzale;

Confinanti: Distacco da Particella 4249 a nord-est, distacco da Particella 4250 a sud-est, distacco da Particella 4166 a sud-ovest, distacco da Subalterno 5 della stessa Particella a nord-ovest.

c) Unità immobiliare Urbana riportata nel Foglio 13, Particella 4117;

P.T., Categoria C/3, Classe 1, Mq. 302, Rendita catastale euro 982.61, Superficie catastale totale di mq. 322 su una superficie di terreno di mq.840 censita come ente urbano, ubicata in Viale Dell'Unità d'Italia snc;

Capannone a piano terra costituito da tre ampi locali destinati ad autofficina di cui il primo comunicante con piccolo ufficio e wc, ed adiacente ulteriore piccolo ufficio con accesso autonomo dall'esterno. Il capannone risulta accessibile previo ingresso da cancello carrabile ed attraversando il terreno di cui alla Particella 4249, di proprietà della stessa ditta destinata a piazzale.

Confinanti: Distacco da Particella 4118 a nord-est, distacco da Particella 4251 a sud-est, distacco da Particella 4250 a sud-ovest e distacco da Particella 4249 a nord-ovest.

d) Terreno riportato nel Foglio 13, Particella 4249;

Semin. arbor., cl. 2, Ha. 00.16.50, R.D. euro 11.08, RA euro 8.52, Viale Dell'Unità d'Italia snc.

Ampio piazzale asfaltato, destinato a deposito di mezzi di trasporto ed a passaggio per l'accesso alle unità immobiliari di cui al Foglio 13 Particelle 4151 e 4117.

Confinanti: Particella 4118 a nord, Particella 4117 ad est, Particella 4250 a sud e Particella 4151 ad ovest.

e) Aree destinate ad attività produttive:

Foglio 25, Particella 303, semin. irrig., classe 1, Ha. 01.04.00, R.D. euro 102.05, R.A. euro 67.14

Foglio 25, Particella 641, semin. irrig., classe 1, Ha. 00.04.30, R.D. euro 4.22, R.A. euro 2.78

Foglio 25, Particella 642, semin. irrig., classe 1, Ha. 00.05.10, R.D. euro 5.00, R.A. euro 3.29, della

Foglio 25, Particella 678, semin. irrig., classe 1, Ha. 00.16.70, R.D. euro 16.39, R.A. euro 10.78

Foglio 25, Particella 760 semin. irrig., classe 1, Ha. 00.05.30, R.D. euro 5.20, R.A. euro 3.42

Foglio 25, Particella 4001, semin. irrig., classe 1, Ha. 00.07.70, R.D. euro 7.56, R.A. euro 4.97

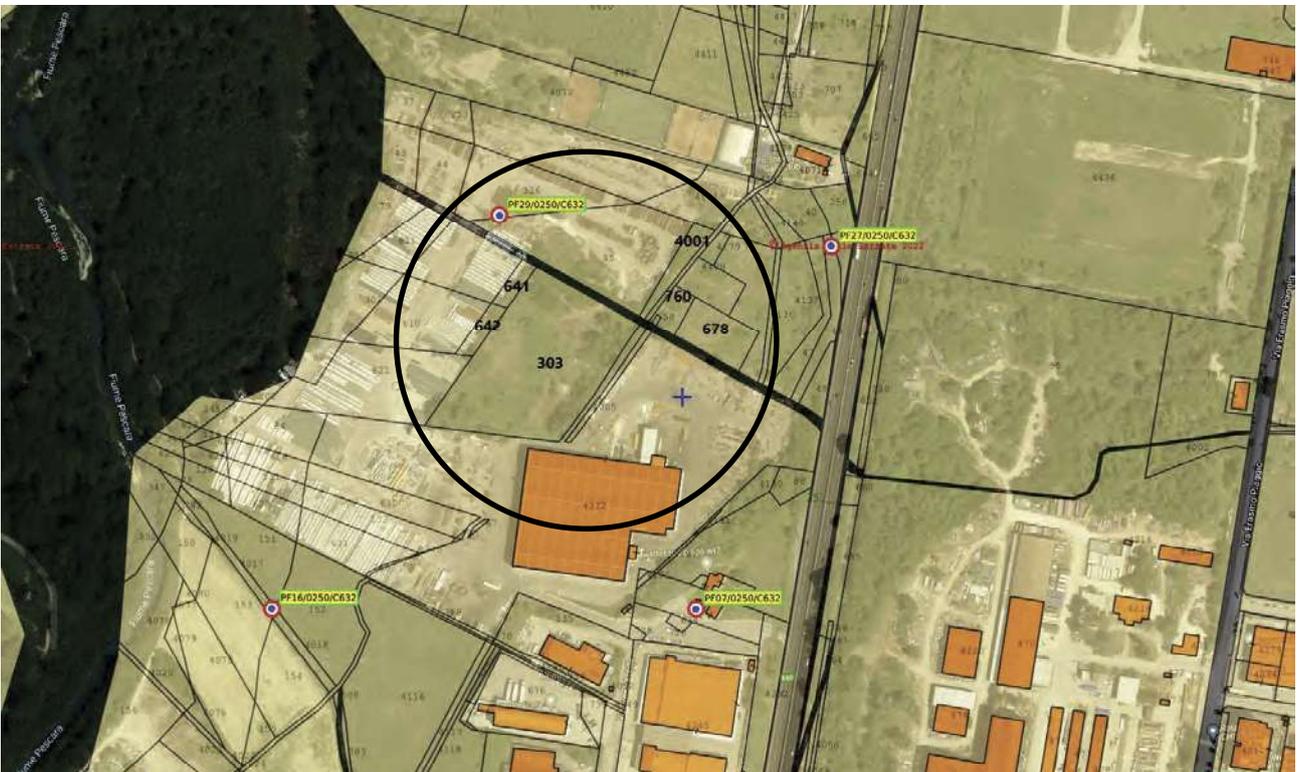
Terreni allo stato incolto perimetrati all'interno del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Area Chieti-Pescara

Confinanti: Particella 45, Particella 4141, Particella 4179, Particella 4408, Particella 4180, stradina comunale, Particella 4332, Particella 621, Particella 610 e Particella 81.

STRALCIO CATASTALE + VISTA SATELLITARE



Unità immobiliari in Viale Dell'Unità d'Italia, Chieti Scalo – Stralcio del Foglio di mappa 13



Terreni destinati ad attività produttive in Zona Industriale – Stralcio del Foglio di mappa 25

ELENCO IMMOBILI



Area riservatasISTER

Visure catastali

Convenzione: **MANCINI MARIO ASSUNTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00056702010**Ufficio provinciale di: **CHIETI Territorio**

Situazione aggiornata al : 29/09/2021

Soggetto selezionato

Nominalivo

Codice fisca

Comune di: **CHIETI** Codice: **C632**Immobili individuali: **3**Catasto: **Fabbricati**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	CHIETI(CH) VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. SNC Piano T	13	4117		Zona 2 Cat.C/3	01	302 m²	Euro: 982,61
F	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH) VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. 560 Piano S1	13	4151	5	Zona 2 Cat.A/10	02	4,5 vani	Euro: 1185,27
F	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH) VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. 560 Piano S1	13	4151	7	Zona 2 Cat.C/2	05	85 m²	Euro: 276,56



Area riservatasISTER

Visure catastali

Convenzione: **MANCINI MARIO ASSUNTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00056702010**Ufficio provinciale di: **CHIETI Territorio**

Situazione aggiornata al : 05/10/2022

Soggetto selezionato

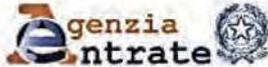
Nominativo:

Codice fisca

Comune di: **CHIETI** Codice: **C632**Immobili individuali: **9**Catasto: **Terreni**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	13	4118		PASCOLO ARB	U	4435	R.D. Euro: 2,06 R.A. Euro: 0,69	29708
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	25	303		SEMIN IRRIG	01	10400	R.D. Euro: 102,05 R.A. Euro: 67,14	17273
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	25	641		SEMIN IRRIG	01	430	R.D. Euro: 4,22 R.A. Euro: 2,78	7196
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	25	642		SEMIN IRRIG	01	510	R.D. Euro: 5,00 R.A. Euro: 3,29	7196
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	25	678		SEMIN IRRIG	01	1670	R.D. Euro: 16,39 R.A. Euro: 10,78	12793
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	25	4001		SEMIN IRRIG	01	770	R.D. Euro: 7,56 R.A. Euro: 4,97	12793
T	Proprieta' per 1000/1000	CHIETI(CH)	25	760		SEMIN IRRIG	01	530	R.D. Euro: 5,20 R.A. Euro: 3,42	
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	13	4249		SEMIN ARBOR	02	1650	R.D. Euro: 11,08 R.A. Euro: 8,52	
T	Proprieta' per 1/1	CHIETI(CH)	13	4251		SEMIN ARBOR	02	4650	R.D. Euro: 31,22 R.A. Euro: 24,02	



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 19:02:24
Numero Pratica: T368468/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/11/2022

Dati identificativi: Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151

Classamento:

Rendita: Euro 1.185,27

Zona censuaria 2,

Categoria A/10³, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 5

Indirizzo: VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. 580 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 116 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 116 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dal 23/01/2003

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 5

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2003 Pratica n. 15174 in atti dal 23/01/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 753.1/2003)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 2

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 3



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 19:02:24
Numero Pratica: T368468/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 23/01/2003 al 24/12/2003

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**
Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**
VIALE UNITA' D'ITALIA n. SNC Piano S1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2003 Pratica n. 15174 in atti dal 23/01/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 753.1/2003)

📅 dal 24/12/2003 al 23/01/2004

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**
Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**
VIALE DELLA UNITA' D'ITALIA n. SNC Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/12/2003 Pratica n. CH0298180 in atti dal 24/12/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78383.1/2003)

📅 dal 23/01/2004 al 17/06/2020

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**
Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**
VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. SNC Piano S1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2004 Pratica n. CH0011294 in atti dal 23/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1008.1/2004)

📅 dal 17/06/2020

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**
Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**
VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. 560 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/06/2020 Pratica n. CH0037469 in atti dal 17/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18117.1/2020)

> Dati di classamento

📅 dal 23/01/2003 al 23/01/2004

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**
Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**
Rendita: **Euro 1.185,27**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/10⁹³**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2003 Pratica n. 15174 in atti dal 23/01/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 753.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

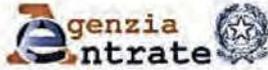
📅 dal 23/01/2004

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**
Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**
Rendita: **Euro 1.185,27**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/10⁹³**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2004 Pratica n. CH0011294 in atti dal 23/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1008.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 19:02:24
Numero Pratica: T368468/2022
Pag: 3 - Fine

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**

Totale: **116 m²**

Totale escluse aree scoperte : **116 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/01/2003, prot. n. 000015174

> Altre variazioni

📅 dal 17/07/2014 al 17/06/2020

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **5**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2014
Pratica n. CH0112063 in atti dal 17/07/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54629.1/2014)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIETI (C632)(CH) Foglio 13 Particella 4151 Sub. 5

>

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/01/2003
Pratica n. 15174 in atti dal 23/01/2003 FRAZIONAMENTO
E FUSIONE (n. 753.1/2003)

📅 dal 23/01/2003 al 19/09/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

>

2. Atto del 19/09/2007 Pubblico ufficiale FRANCHI
EDENIO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 214935
registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A
TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello
Unico n. 13769.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal
03/10/2007

📅 dal 19/09/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

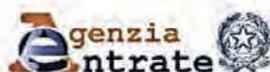
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

*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*



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 19:04:12
Numero Pratica: T368947/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/11/2022

Dati identificativi: Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151

Classamento:

Rendita: Euro 276,56

Zona censuaria 2,

Categoria C/2¹, Classe 5, Consistenza 85 m²

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 7

Indirizzo: VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. 580 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 98 m²

> Intestati catastali



Diritto di Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 30/07/2007

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 7

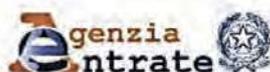
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2007 Pratica n. CH0289987 in atti dal 30/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10124.1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 1

Foglio 13 Particella 4151 Subalterno 4



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 19:04:12
Numero Pratica: T368947/2022
Pag: 2 - Segue

> **Indirizzo**

📅 dal 30/07/2007

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **7**

VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. 560 Piano S1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2007 Pratica n. CH0289987 in atti dal 30/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10124.1/2007)

> **Dati di classamento**

📅 dal 30/07/2007 al 30/07/2008

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 276,56**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/2^a**, Classe **5**, Consistenza **85 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2007 Pratica n. CH0289987 in atti dal 30/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10124.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 30/07/2008

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **7**

Rendita: **Euro 276,56**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/2^a**, Classe **5**, Consistenza **85 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2008 Pratica n. CH0184047 in atti dal 30/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8835.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **7**

Totale: **98 m²**

Totale escluse aree scoperte : **98 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria - data di presentazione 30/07/2007, prot. n. CH0289987

> **Altre variazioni**

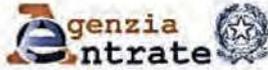
📅 dal 17/07/2014

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4151** Subalterno **7**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2014 Pratica n. CH0112510 in atti dal 17/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55076.1/2014)



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 19:04:12
Numero Pratica: T368947/2022
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIETI (C632)(CH) Foglio 13 Particella 4151 Sub. 7

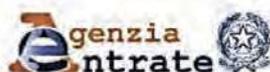
- | | |
|---|---|
| <p>▼</p> <p><input type="checkbox"/> dal 30/07/2007 al 19/09/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p> <p>▼</p> <p><input type="checkbox"/> dal 19/09/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p> | <p>1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2007
Pratica n. CH0289987 in atti dal 30/07/2007
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10124.1/2007)</p> <p>2. Atto del 19/09/2007 Pubblico ufficiale FRANCHI EDENIO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 214935 registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 13769.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 03/10/2007</p> |
|---|---|
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 18:55:57
Numero Pratica: T366514/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/11/2022

Dati identificativi: Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4117

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4117

Classamento:

Rendita: Euro 982,61

Zona censuaria 2,

Categoria C/3¹, Classe 1, Consistenza 302 m²

Foglio 13 Particella 4117

Indirizzo: VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 322 m²

> Intestati catastali



Diritto di Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

☞ dal 01/08/1997

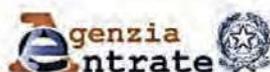
Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4117

COSTITUZIONE del 01/08/1997 in atti dal 01/08/1997
(n. D03284.1/1997)

Annotazioni: si convalida il classamento proposto dalla parte



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 18:55:57
Numero Pratica: T366514/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 01/08/1997 al 04/07/2002

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4117**

VIALE UNITA' D'ITALIA n. SNC Piano T

Partita: **1016270**

COSTITUZIONE del 01/08/1997 in atti dal 01/08/1997
(n. D03284.1/1997)

Annotazioni: si convalida il classamento proposto dalla parte

📅 dal 04/07/2002

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4117**

VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2002
Pratica n. 187749 in atti dal 04/07/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 33698.1/2002)

> Dati di classamento

📅 dal 01/08/1997

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4117**

Rendita: **Euro 982,61**

Rendita: **Lire 1.902.600**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/3³**, Classe **1**, Consistenza **302 m²**

Partita: **1016270**

COSTITUZIONE del 01/08/1997 in atti dal 01/08/1997
(n. D03284.1/1997)

Annotazioni: si convalida il classamento proposto dalla parte

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4117**

Totale: **322 m²**

Totale escluse aree scoperte: **322 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/08/1997, prot. n. D03284

> Altre variazioni

📅 dal 06/08/1997 al 04/07/2002

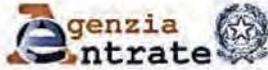
Immobile attuale

Comune di **CHIETI (C632) (CH)**

Foglio **13** Particella **4117**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/08/1997 in
atti dal 04/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 6093.1/1997)

Annotazioni: si convalida il classamento proposto dalla



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/11/2022
Ora: 18:55:57
Numero Pratica: T366514/2022
Pag: 3 - Fine

parte

dal 17/07/2014

Immobile attuale

Comune di CHIETI (C632) (CH)

Foglio 13 Particella 4117

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2014
Pratica n. CH0111784 in atti dal 17/07/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54350.1/2014)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIETI (C632)(CH) Foglio 13 Particella 4117



1. COSTITUZIONE del 01/08/1997 in atti dal
01/08/1997 (n. D03284.1/1997)



dal 01/08/1997 al 06/08/1997

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)



2. Atto del 06/08/1997 Pubblico ufficiale DE CINQUE
GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 40556 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 6093.1/1997 in atti dal
04/11/1998



dal 06/08/1997

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

ATTI DI PROVENIENZA

I) **Unità Immobiliari del catasto fabbricati Fg.13 Part. 4151 sub 5 e 7 + catasto terreni Fg.13 Part. 4249:** Atto notarile di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito a rogito Dott. Franchi Edenio, notaio in Chieti, del 19.09.2007 Rep. n. 214935/10595, trascritto all'Agenzia del Territorio di Chieti il 02.10.2007 al n. 13769 a favore [REDACTED]

II) **Unità Immobiliare del catasto fabbricati al Fg.13 Part. 4117:** Atto notarile di compravendita a rogito Dott. De Cinque Germano, notaio in Chieti, del 06.08.1987 Rep. n. 40556, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti il 09.08.1997 al n. 8381 a favore di [REDACTED] l'intera proprietà.

III) **Unità Immobiliari del catasto terreni al Fg.25 Part. 303, 641, 642, 678, 760 e 4001:** Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Chieti il 16.02.2004 Rep. 257, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti il 15.06.2005 al n. 8693 a favore di [REDACTED]

3. REGIME PATRIMONIALE DEL VENDITORE

Il Sig. [REDACTED] come da Decreto di Separazione Consensuale Omologata n. 937 del 04.07.2014.

VICENDE GIURIDICHE NEL VENTENNIO

I) **Unità Immobiliari del catasto fabbricati Fg.13 Part. 4151 sub 5 e 7 + catasto terreni al Fg.13 Part. 4249:** Oltre all'Atto notarile di provenienza di cui al punto precedente, redatto dal Dott. Franchi Edenio, notaio in Chieti, del 19.09.2007 Rep. n. 214935/10595, con [REDACTED] il 01.01.1966, i beni risultano acquisiti per atto di permuta a rogito Dott. De Cinque Germano, notaio in Chieti, del 08.10.1997 Rep. 40691, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti il 27.10.1997 al n. 10831.

II) **Unità Immobiliare del catasto fabbricati al Fg.13 Part. 4117:** oltre all'Atto notarile di provenienza di cui al punto precedente, redatto Dott. De Cinque Germano, notaio in Chieti, del 06.08.1987 Rep. n. 40556, non risultano trascritte ulteriori formalità nel precedente ventennio.

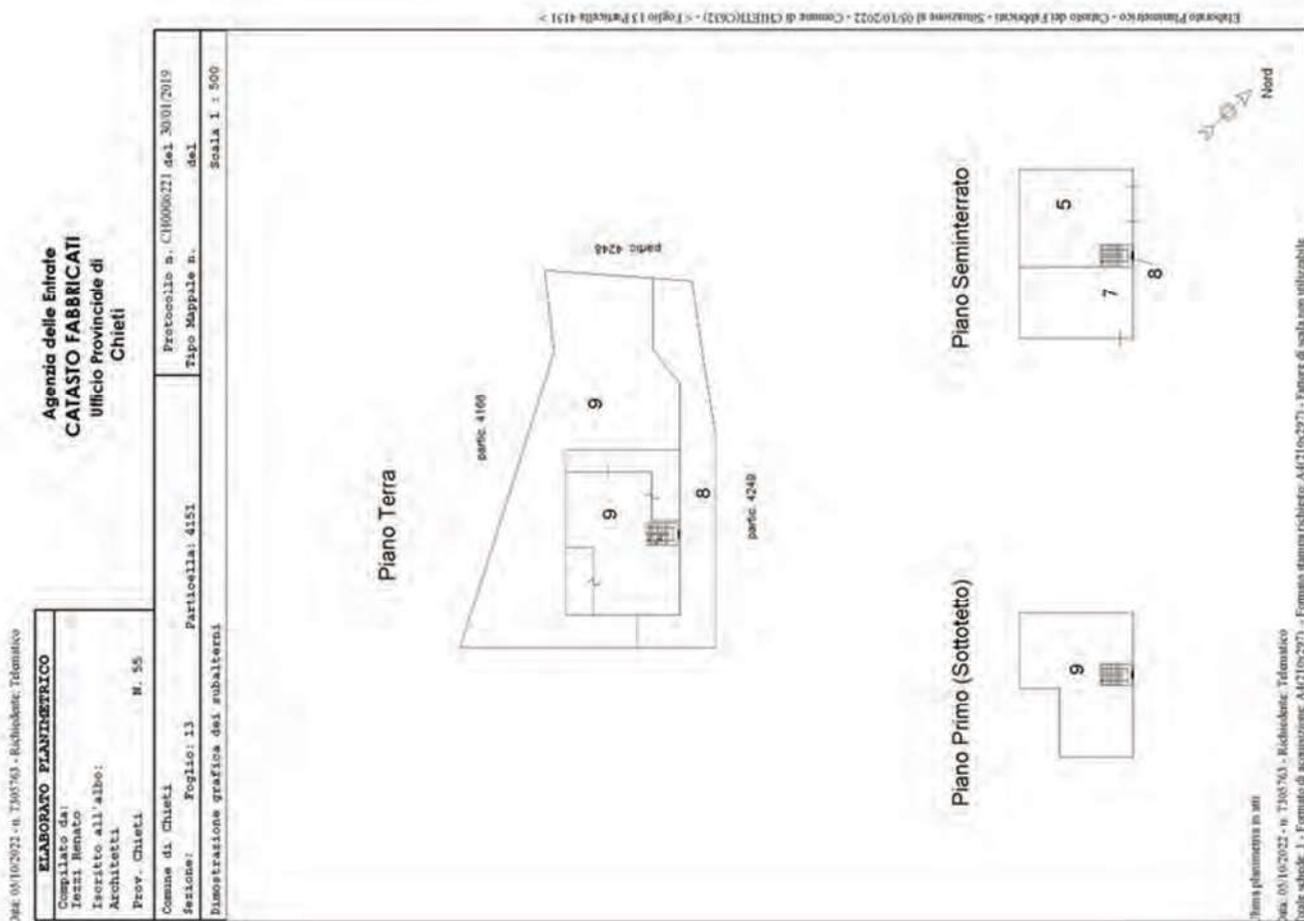
III) **Unità Immobiliari del catasto terreni al Fg.25 Part. 303, 641, 642, 678, 760 e 4001:** Oltre al Decreto di trasferimento di cui al punto precedente emesso dal Tribunale di Chieti il 16.02.2004 Rep. 257, contro [REDACTED] beni risultano acquisiti per atto per atto notarile di compravendita a rogito del Dott. Angelo Ciampoli, notaio in Bucchianico (CH) del 07.09.1982, registrato a Chieti il 27.09.1982 Rep. 3045, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti il 07.10.1982 al n. 11289 ed in parte in virtù di atto notarile di compravendita a rogito del Dott. Alfredo Pretaroli coadiutore del notaio Carlo Pretaroli, del 19.07.1978 rep. n. 31375, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti il 09.08.1978 al n. 7658.

4. VERIFICA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

Dal rilievo degli immobili sono emerse difformità sostanziali sia rispetto al titolo edilizio che alle planimetrie catastali e precisamente:

- A) Foglio 13, Particella 4151, sub 5, A10 Ufficio: Diversa ripartizione interna dei locali e variazione di destinazione d'uso della rimessa attrezzi agricoli di cui al titolo edilizio originario, in assenza di autorizzazione edilizia.
- B) Foglio 13, Particella 4151, sub 7, C2 Deposito: Diversa ripartizione interna dei locali e variazione di destinazione d'uso della rimessa attrezzi agricoli di cui al titolo edilizio originario, accatastata come deposito ma in realtà adibita ad abitazione, in assenza di autorizzazione edilizia.
- C) Foglio 13, Particella 4117, C3 Laboratorio: Ampliamento del fabbricato per la realizzazione di ulteriore locale destinato ad officina sul lato sud-ovest, in assenza di autorizzazione edilizia.

Trattasi di difformità sostanziali realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie ed in contrasto con le norme urbanistiche, sia per il mancato rispetto delle destinazioni d'uso originarie delle unità immobiliari di cui alla Particella 4151, che per il mancato rispetto delle prescrizioni urbanistiche sui volumi e sulle distanze dai confini per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui alla Particella 4117. Pertanto non si è proceduto alla redazione di nuove planimetrie catastali, in quanto i futuri acquirenti degli immobili dovranno prima procedere al ripristino delle unità immobiliari originarie ed alla demolizione delle opere abusive, naturalmente previo scomputo degli oneri necessari.



ELABORATO PLANIMETRICO – FG. 13 PARTICELLA N. 4151

Data: 05/10/2022 - n. T295768 - Richiedente: MNCMSS8M151520Z

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

Dichiarazione protocollata n. 000015174 del 23/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chieti

Viale Unita' D'Italia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

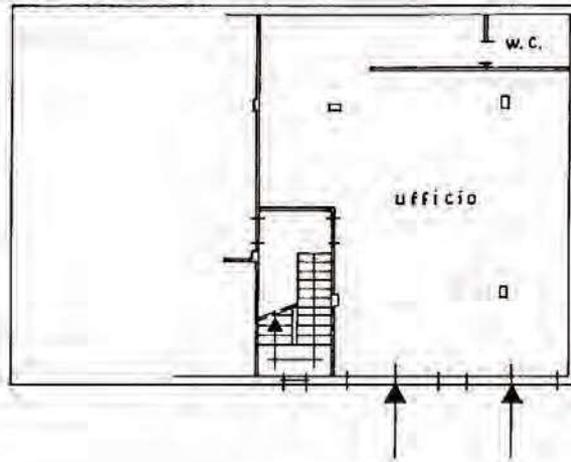
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 4151
Subalterno: 5

Compilata da:
Iezzi Renato

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Chieti N. 55

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO
H=3.15 ML

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2022 - Comune di CHIETI (C632) - < Foglio 13 - Particella 4151 - Subalterno 5 >
VIALE DELL'UNITA' D'ITALIA n. 560 Piano SI

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2022 - n. T295768 - Richiedente: MNCMSS8M151520Z

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

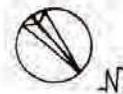
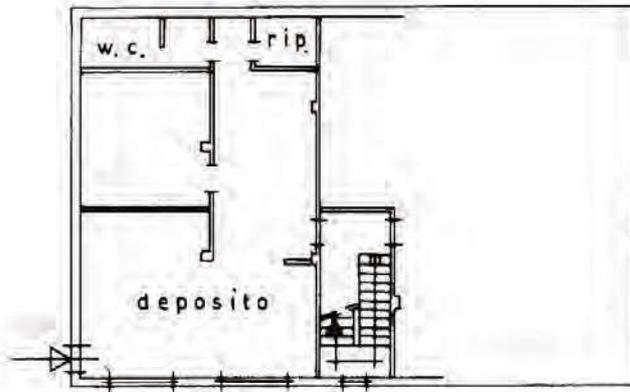
PLANIMETRIA CATASTALE – FG. 13 PARTICELLA N. 4151 SUB 5

Data: 05/10/2022 - n. T295769 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Chieti</p>	Dichiarazione protocollo n. CH0289987 del 30/07/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Chieti Viale Dell' Unità D' Italia civ. 560	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 4151 Subalterno: 7	Compilata da: Iezzi Renato Iscritto all'albo: Architetti Prov. Chieti N. 55
Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO SEMINTERRATO

H = 3.15 ML



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2022 - Comune di CHIETI (C632) - < Foglio 13 - Particella 4151 - Subalterno 7 >
 VIALE DELL' UNITA' D' ITALIA n. 560 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 05/10/2022 - n. T295769 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z

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

PLANIMETRIA CATASTALE – FG. 13 PARTICELLA N. 4151 SUB 7

Data presentazione: 01/08/1997 - Data: 05/10/2022 - n. T295770 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z

MODULARIO
F. sig. rend. 487

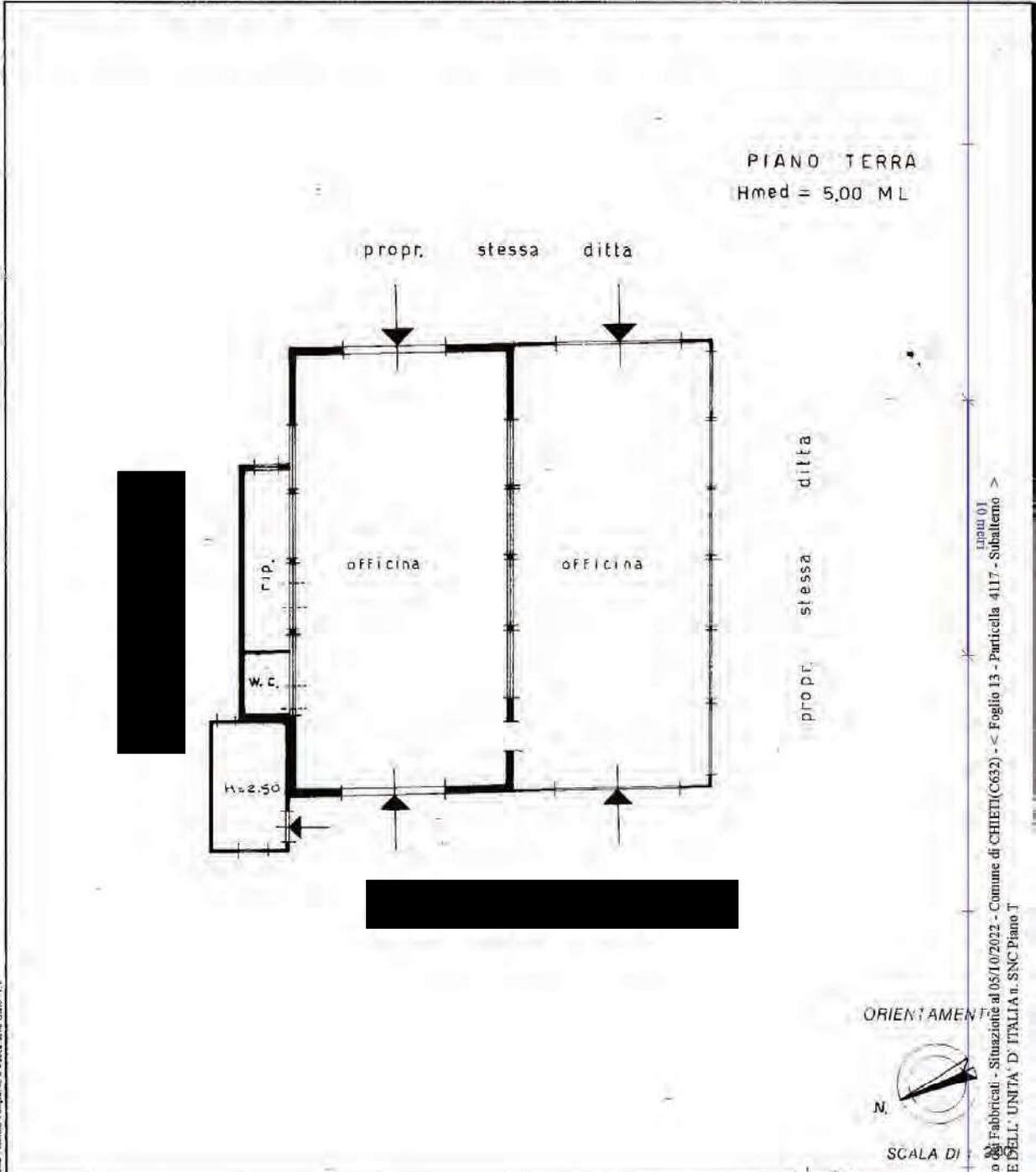


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CHIETI** via **VIALE UNITA D'ITALIA** CIV. S. D. C.



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto Edilizio Urbanistico - Situazione al 05/10/2022 - Comune di CHIETI (C632) - < Foglio 13 - Particella 4117 - Subalterno >
Liquori 01
VIALE DELL'UNITA' D'ITALIA n. SNC Piano T

Dichiarazione di N.C. **Ultima planimetria in attuazione**

Compilata dall' **ARCHITETTO**
(Titolo, cognome e nome)
LEZZI RENATO

RESERVATO ALL'UFFICIO
123286

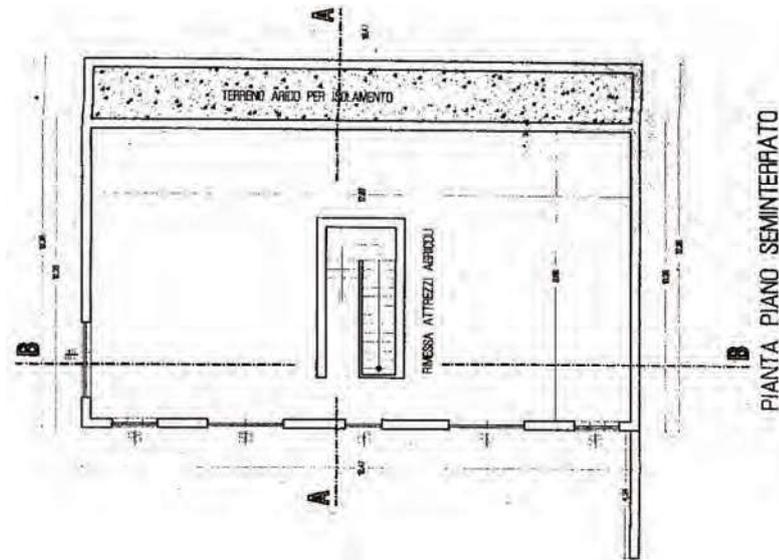
Data presentazione: 01/08/1997 - Data: 05/10/2022 - n. T295770 - Richiedente: MNCMSS58M151520Z
Totale schede: 13 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297) 55
n. 4117 sub data della provincia di Firma *[Signature]*

PLANIMETRIA CATASTALE – FG. 13 PARTICELLA N. 4117

5. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E AGIBILITA'

Le unità immobiliari di cui alla Particella 4151 sub 5 e 7 del Foglio 13, ubicate a Chieti Scalo in Viale Unità d'Italia n.560, sono perimetrare in zona agricola dal vigente PRG del Comune di Chieti e sono state autorizzate con la Concessione Edilizia Prot. n. 18904/2570 del 24.02.1999.

Il progetto approvato fornito dallo stesso proprietario, al piano seminterrato prevedeva una Rimessa Attrezzi Agricoli, mentre nello stato di fatto il locale unico originario risulta frazionato in due unità immobiliari, diversamente ripartite con tramezzature interne, intonacate, pavimentate e



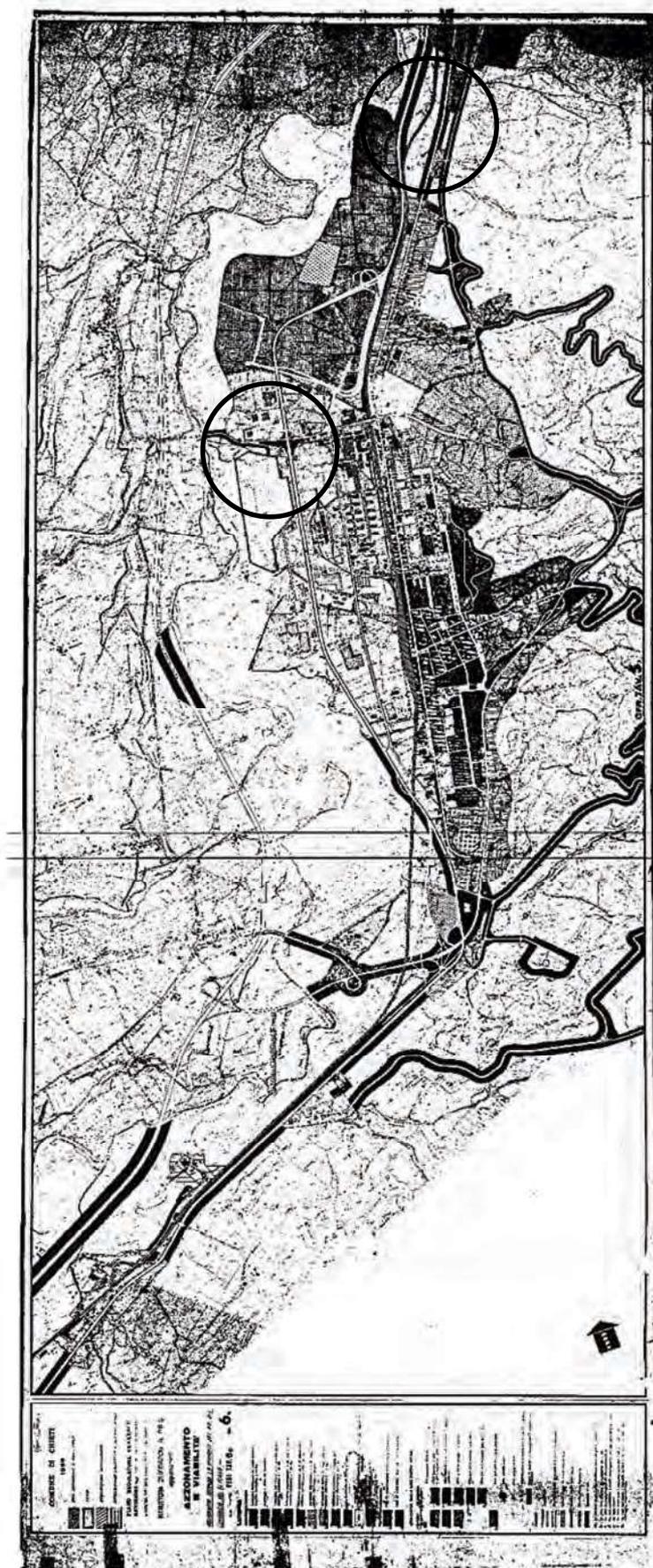
dotate degli impianti necessari alla variazione di destinazione d'uso in assenza di autorizzazione edilizia.

Per cui il sub 5 è stato adibito ad Ufficio, costituito da Open-space, due locali Ufficio, Archivio, Corridoio e Bagno, mentre il sub 7, sia pure accatastato come Deposito, è stato adibito ad Abitazione ed è costituito da Open-space con Ingresso-Soggiorno-Pranzo-Cucina, Camera, Cameretta, Bagno e Ripostiglio.

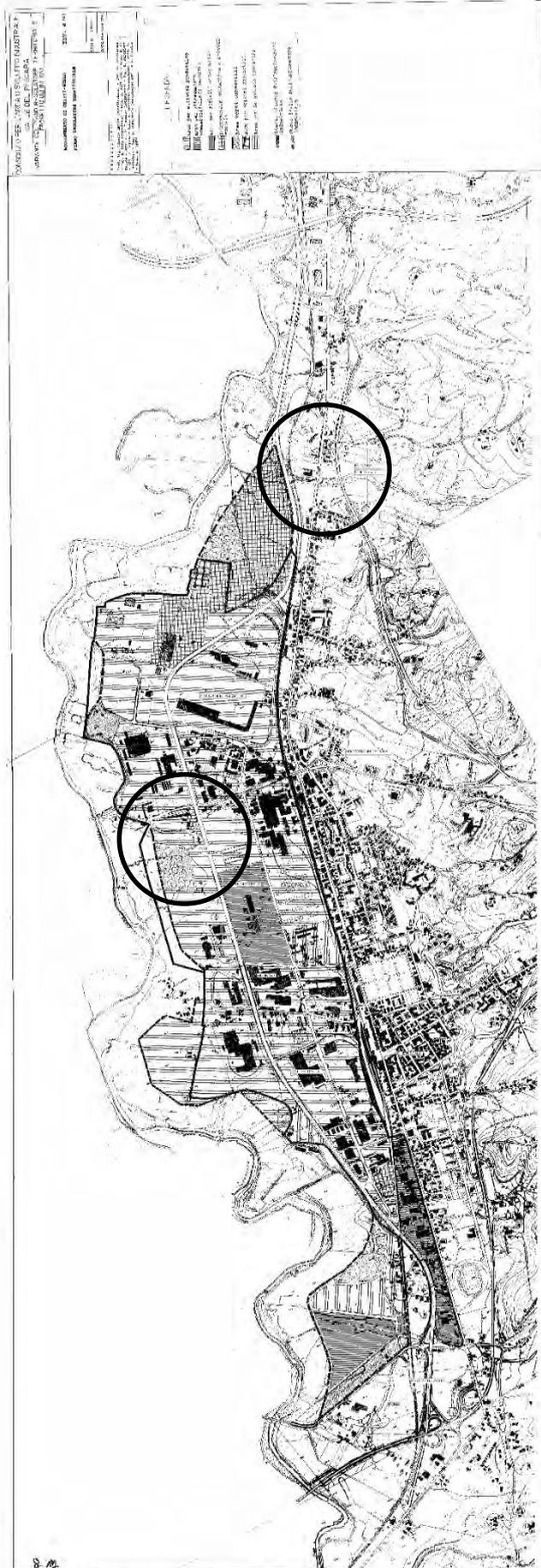
Per quanto riguarda l'unità immobiliare riportata nel catasto fabbricati al Foglio 13, Particella 4117, come confermato dalle dichiarazioni contenute nell'Atto di Vendita redatto il 06.08.1997 dal Notaio De Cinque Germano di Chieti Rep. 40556 Rac. 15361, è stata realizzata in epoca antecedente al 1967, anno di entrata in vigore della così detta "Legge Ponte" 765 del 06.08.1967 che ha introdotto l'obbligo di Licenza Edilizia anche per le costruzioni realizzate all'esterno dei centri abitati.

Pertanto, non essendo stati rinvenuti titoli edilizi con elaborati grafici in cui fosse rappresentata la consistenza del fabbricato originario, si prende come riferimento la planimetria catastale risalente all'anno 1997, acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Chieti e da cui sono emerse alcune difformità sostanziali consistenti nell'ampliamento del fabbricato per la realizzazione di un ulteriore e consistente locale officina, avvenuto sia con la violazione delle prescrizioni urbanistiche sulla destinazione agricola degli edifici e sia con la realizzazione di volumi urbanisticamente rilevanti, in violazione delle distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

Su dichiarazione del proprietario e come rilevato nelle verifiche condotte sullo stato dei luoghi, è stato accertato che le tre unità immobiliari urbane in questione non dispongono delle prescritte Dichiarazioni di Agibilità che, proprio per la presenza delle difformità edilizie riscontrate rispetto ai titoli edilizi preesistenti ed alle planimetrie catastali originarie, non possono essere attualmente acquisite ma devono essere necessariamente rimandate al momento della regolarizzazione delle opere abusive, come di seguito specificato.



Planimetria del P.R.G. del Comune di Chieti



Planimetria del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Chieti-Pescara

6. EX ART. 173 BIS, D.L. 83/15 E L. 132/15

Le opere abusive riscontrate nelle fasi di indagine, non risultano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e pertanto le Unità Immobiliari Urbane in oggetto, per la parte relativa ai sub 5 e 7 della Particella 4151, dovranno essere regolarizzate attraverso il ripristino delle destinazioni d'uso previste nel titolo edilizio originario e, per l'altra parte relativa alla Particella 4117, con la demolizione delle opere abusive non regolarizzabili, previa presentazione di richiesta di Permesso a Costruire presso il Comune di Chieti.

Trattandosi di opere non valutabili in termini di volume o di superficie, le pratiche edilizie sono soggette al pagamento minimo degli oneri di concessione pari ad € 516 per ciascuna unità immobiliare. A tale costo devono aggiungersi le spese tecniche di progettazione e di aggiornamento degli atti catastali pari a circa € 3000, più le spese per l'acquisizione dei certificati di conformità e l'eventuale adeguamento degli impianti per l'ottenimento del Certificato di Agibilità ai sensi della normativa vigente pari a circa € 2000, comprensive delle spese amministrative e dei bolli necessari, naturalmente rapportati a ciascuna pratica edilizia, nonché gli ulteriori i costi di ripristino o di demolizione delle opere abusive pari rispettivamente a circa € 5000 euro ciascuno per la retrocessione dell'Ufficio e dell'Abitazione da ripristinare a Rimessa Attrezzi Agricoli, nonché pari a circa € 15000 per la demolizione del locale officina abusivo costituito da elementi prefabbricati in metallo, compreso lo smaltimento a rifiuto dei materiali di risulta.

I beni pignorati sono di esclusiva proprietà del debitore e non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non sono soggette a spese fisse di gestione o di manutenzione, a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, né sono in corso eventuali ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

7. CONFORMITA' URBANISTICA L.47/85 (SANATORIA EDILIZIA)

Per quanto riguarda le unità immobiliari urbane di cui al Foglio 13 Particella 4151 sub 5 e 7, rispettivamente adibite ad Ufficio e Abitazione, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, si evidenzia il frazionamento e la variazione di destinazione d'uso della Rimessa Attrezzi Agricoli prevista nel progetto approvato, che risultano in contrasto con la normativa urbanistica in vigore. Tali unità immobiliari possono essere regolarizzate solo con il ripristino della destinazione d'uso originaria, che potrebbe avvenire anche senza la totale demolizione delle opere interne, ma attraverso la sola rimozione degli impianti e degli accessori che hanno reso i locali abitabili, rendendoli così compatibili con la destinazione di Rimessa Attrezzi Agricoli.

Per quanto riguarda invece il fabbricato di cui al Foglio 13 Particella 4117, oggetto di ampliamento in contrasto con prescrizioni urbanistiche sia per l'incremento di volumi urbanisticamente rilevabili che per la violazione delle distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà, è certamente necessaria la demolizione della parte abusiva realizzata con elementi prefabbricati in metallo.

8. REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Gli immobili eseguiti non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

9. ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO

L'unico immobile effettivamente destinato ad abitazione, individuato in catasto al Foglio 13, Particella 4151 sub 7, che dovrà essere ripristinato alla destinazione di Rimessa Attrezzi Agricoli di cui alla Concessione Edilizia originaria, è attualmente utilizzata a titolo gratuito dal figlio dell'esecutato, che vi abita insieme ai suoi familiari.

10. SITUAZIONE DI POSSESSO

Le unità immobiliari riportate in catasto al Foglio 13, Particella 4151 sub 5 e Particella 4117, risultano occupate ed utilizzate dallo stesso proprietario [REDACTED]tivamente destinate ad ufficio e ad autofficina per l'allestimento di veicoli industriali, ad eccezione di una stanza concessa in comodato, mentre l'unità immobiliare riportata in catasto al Foglio 13, Particella 4151 sub 7, è utilizzata a titolo gratuito dal figlio dell'esecutato, che vi abita insieme ai suoi familiari.

11. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Fatta eccezione per le spese necessarie per l'ottenimento del Permesso di Costruire per il ripristino delle destinazioni d'uso originarie, le unità immobiliari non risultano gravate da vincoli ed oneri anche di natura condominiale o di natura storico-artistico. Mentre sul terreno riportato in catasto terreni al Foglio 13, Particella 4249, risulta in essere in atto un contratto di comodato ad uso gratuito della durata di 10 anni con decorrenza dal 05.03.2021 e termine il 05.03.2031, a favore del Sig. [REDACTED]

12. FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

I beni pignorati non fanno parte di condomini e non risultano gravati da alcun importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione.

13. CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Il valore delle unità immobiliari urbane è stato calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2022 per la microzona urbana "E4 Suburbana/Chieti Scalo", relativi alla tipologia delle "Autorimesse", a cui si può assimilare l'originaria destinazione d'uso di Rimessa Attrezzi Agricoli che risulta dal titolo edilizio approvato dal Comune di Chieti, secondo cui devono essere ripristinate le unità immobiliari urbane di cui alla Particella 4151 sub 5 e 7.

Per queste due unità immobiliari, in assenza della tipologia delle “Rimesse Attrezzi Agricole”, si assume a riferimento l’equivalente valore massimo di mercato delle “Autorimesse” pari ad € 930 al mq. di superficie lorda, relativo alle nuove costruzioni in muratura, naturalmente da rapportare alle effettive caratteristiche degli immobili.

Per quanto riguarda l’unità immobiliare di cui alla Part. 4117 destinata ad “Officina Meccanica”, essendo realizzata con struttura portante mista in muratura ed elementi metallici di modesta entità, si assume a riferimento il valore medio di mercato dei “Laboratori” pari ad € 750 al mq. di superficie lorda, anch’esso equivalente al valore di stima delle nuove costruzioni di questa tipologia.

Tali valori, che risultano del tutto congrui agli attuali valori di mercato per le nuove costruzioni nella zona di riferimento, sono stati comparati alle caratteristiche intrinseche degli immobili con l’applicazione dei parametri correttivi della Legge 27.07.78 n.392 sull’equo canone, inerenti la tipologia, l’ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato, per ottenere un valore unitario conforme alle caratteristiche degli immobili eseguiti, da applicare alle superfici convenzionali ragguagliate, calcolate secondo le modalità stabilite dalla stessa legge.

Tale superficie ragguagliata è stata a sua volta ottenuta differenziando con appositi coefficienti le superfici utili dei locali abitabili calcolate al 100% da maggiorare del 10% nel caso di alloggi con superficie inferiore a 70 mq., le superfici non residenziali degli accessori esterni calcolate al 50%, balconi e terrazzi al 25%, nonché le aree scoperte di pertinenza al 15%, mentre quelle verdi condominiali sono calcolate al 10%.

Anche per la valutazione dei terreni perimetrati all’interno del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Chieti-Pescara, sono stati presi a riferimento i valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2022 per la microzona urbana “E5 Suburbana/Industriale – Artigianale - Commerciale”.

Nello specifico si è calcolato il valore dei terreni rapportato al valore dei fabbricati ivi realizzati e, trattandosi di zona industriale priva di lottizzazione e di opere di urbanizzazione, sono stati presi a riferimento le quotazioni immobiliari minime relative alle tipologie edilizie dei “Capannoni industriali” e dei “Capannoni Tipici” che corrispondono rispettivamente ad € 240 e € 190.

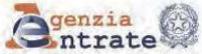
Quindi essendo il valore medio dei Capannoni, riferiti alla tipologia del lotto industriale in questione, pari a € 215 al mq. di superficie lorda, con l’applicazione dei parametri correttivi indicati dalla Legge 27.07.78 n.392 sull’equo canone, che stima al 15% il valore delle superfici di pertinenza in godimento esclusivo degli immobili, si può stabilire che il valore dei terreni edificabili perimetrati nella zona del Consorzio Industriale Chieti-Pescara, è pari alla congrua somma di € 32.25 al mq..

I valori unitari utilizzati nella presente stima sono stati quindi desunti dalle quotazioni ufficiali dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relative al Comune di Chieti e rapportati alle caratteristiche intrinseche e alle superfici ragguagliate degli immobili con l’applicazione di parametri correttivi stabiliti dalla legge sull’equo canone secondo criteri oggettivi, che hanno fornito i valori commerciali degli immobili del tutto realistici ed attendibili.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI – ZONA E4 - RESIDENZIALE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Suburbana/CHIETI SCALO

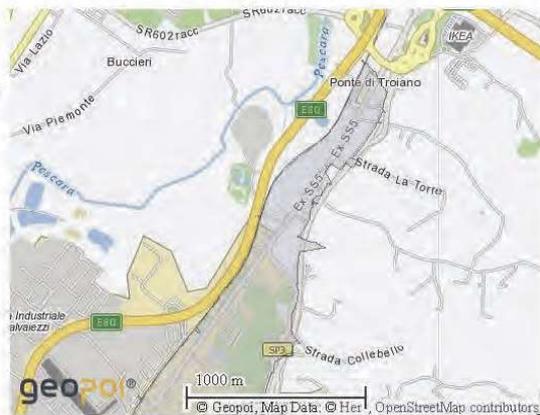
Codice zona: E4

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

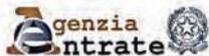
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	4,2	6,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L	3,6	5,4	N
Autonnesse	Normale	620	930	L	3,7	5,5	N
Box	Normale	720	1050	L	3,9	5,8	N
Posti auto coperti	Normale	480	720	L	2,6	3,9	N
Posti auto scoperti	Normale	250	350	L	1,4	2	N
Ville e Villini	Normale	980	1450	L	4,6	6,9	N



QUOTAZIONI IMMOBILIARI – ZONA E4 - PRODUTTIVO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Suburbana/CHIETI SCALO

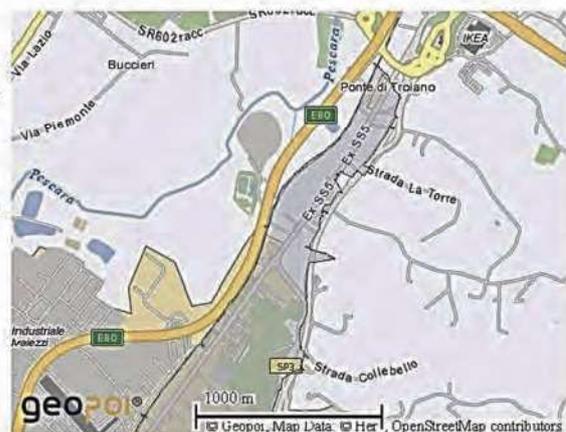
Codice zona: E4

Microzona: 4

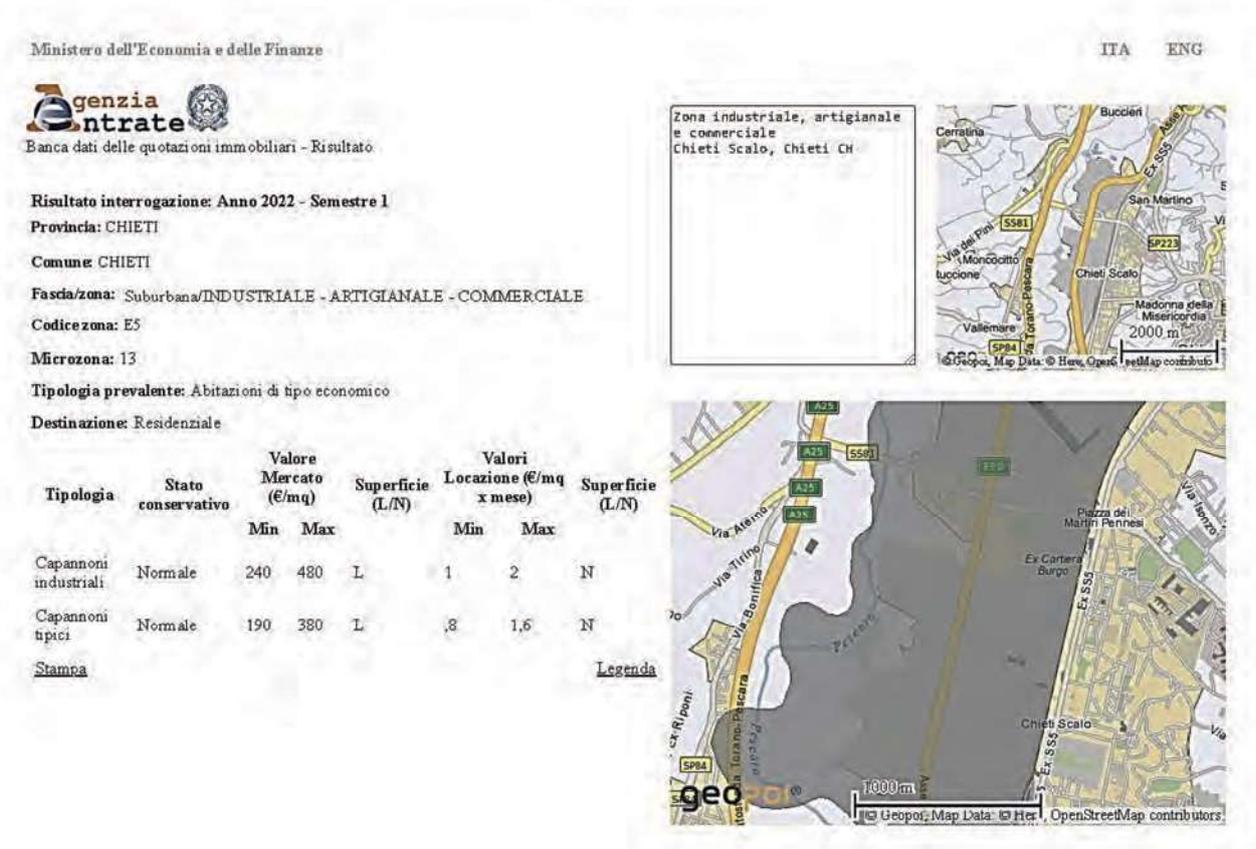
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	500	1000	L	2,2	4,4	N

[Stampa](#)
[Legenda](#)


QUOTAZIONI IMMOBILIARI – ZONA E5 – INDUSTRIALE



14. **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

L'Esecuzione Immobiliare riguarda unità immobiliari urbane site a Chieti Scalo, uno dei due centri principali in cui è divisa la città di Chieti: Chieti Alta e Chieti Scalo. Chieti è il capoluogo di provincia situato a 330 metri sul livello del mare nella parte centro-orientale dell'Abruzzo, su un colle che divide le acque del bacino del fiume Aterno–Pescara a nord da quelle del fiume Alento a sud.

La città gode di una favorevole posizione di grande pregio ambientale definita "il terrazzo d'Abruzzo", sia perché vicina alla riviera adriatica che ai monti della Maiella e del Gran Sasso, tra l'altro servita dalle principali reti di trasporto del versante adriatico e del Centro Italia.

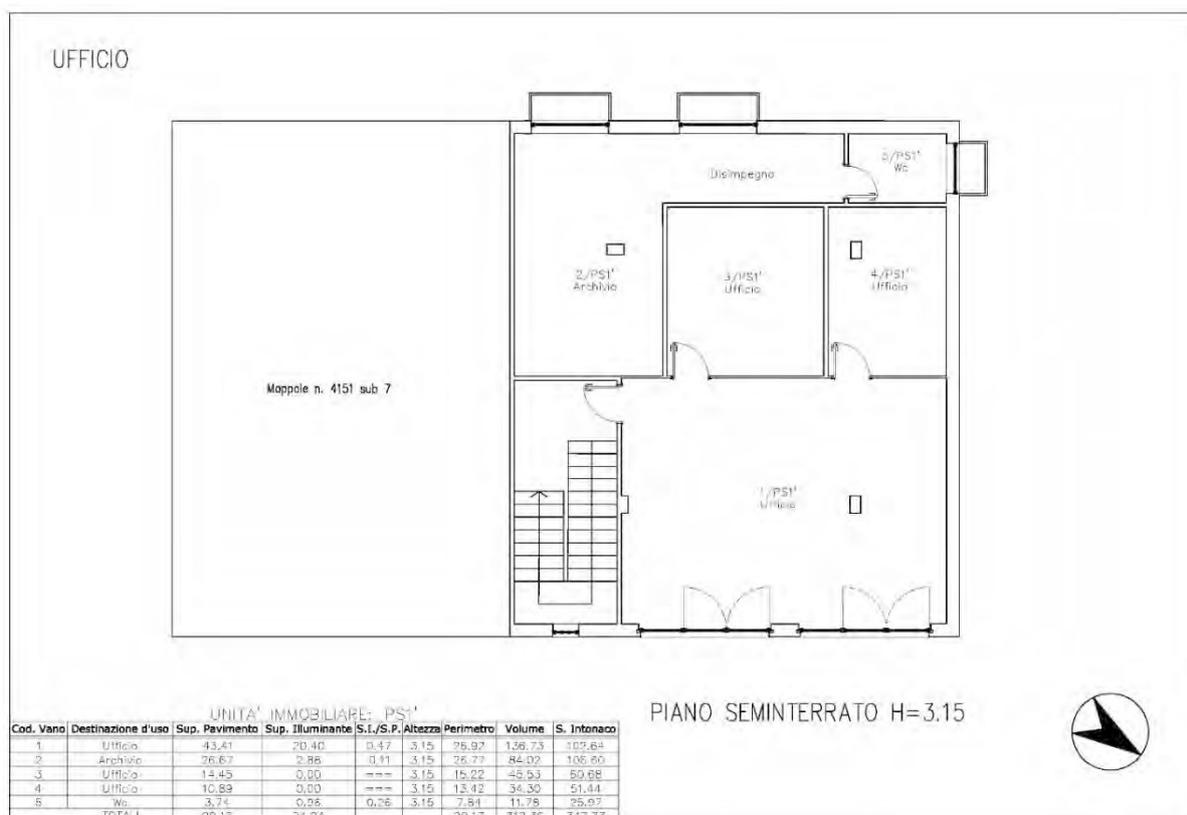
Chieti alta è il nucleo più antico della città e comprende il centro storico, mentre Chieti Scalo è la parte più moderna ed industriale della città. Situata a nord della collina ed estesa fino all'argine destro del fiume Aterno-Pescara, si è sviluppata seguendo prevalentemente il percorso dell'antica via Tiburtina Valeria, che nel tratto urbano viene ridenominata e suddivisa in via Aterno, viale Abruzzo, viale Benedetto Croce e viale Unità d'Italia e della ferrovia Roma-Pescara. Tramite lo sviluppo di questa parte di città, Chieti si è saldata e integrata nell'area metropolitana pescarese-chietina, che raggiunge una popolazione totale di circa 350.000 abitanti. La zona di Chieti Scalo in particolare ospita anche il campus dell'università degli Studi "Gabriele d'Annunzio".

Trattandosi di tre unità immobiliari urbane autonome, di cui una con annesso piazzale e di un appezzamento di terreno a destinazione industriale ben distinti tra loro, risulta senz'altro opportuno porre in vendita separatamente i beni immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.



LOTTO N.1

Foglio 13, Particella 4151, sub 5: locali al piano seminterrato del fabbricato realizzato in muratura con finiture di locali abitabili, attualmente destinati ad Ufficio da ripristinare a rimessa attrezzi agricoli, costituiti da open-space, due uffici, archivio, corridoio e bagno, della superficie utile di mq. 99.16 e superficie lorda di mq. 116, con accesso da corte comune con quota di pertinenza pari a mq. 7, previo ingresso da cancello carrabile ubicato sulla Particella 4249 di proprietà della stessa ditta e destinata a piazzale. Il fronte anteriore è dotato di ampie porte-vetrate, mentre sul retro le aperture sono a bocche di lupo.

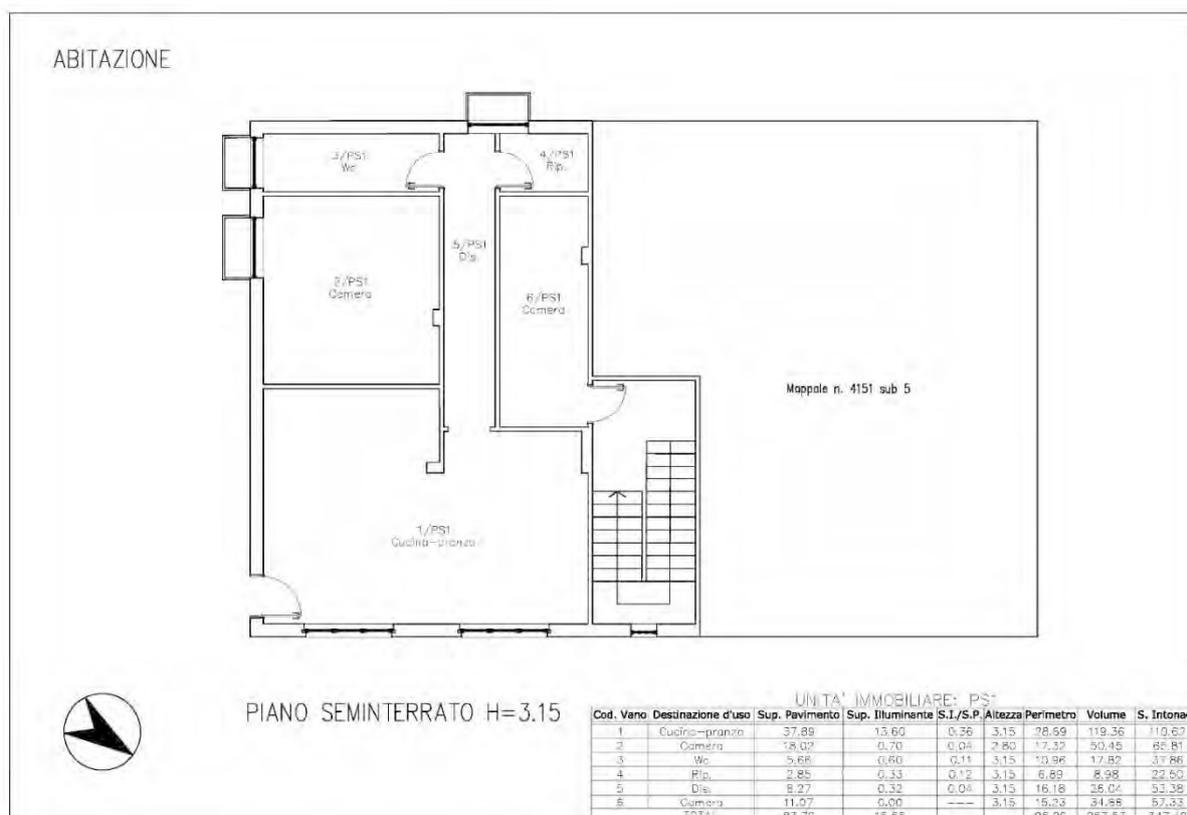
PLANIMETRIA STATO DI FATTO – FG. 13 PARTICELLA N. 4151 SUB 5**LOTTO 1 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO****VALORE UNITARIO DELLA RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI PART. 4151 SUB 5**

DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	C2	Chieti	Zona Suburbana	T	anno 2000	normale	Al mq.
VALORE AL MQ.	930 €	1.00	1.00	1.00	1.00	0.84	1.00	€ 781.20

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE		superfici		coeff.		sup. complessiva	
Sup. Lorda		116.00	mq.	1.00	=	mq.	116.00
Sup. balconi		0.00	mq.	0.25	=	mq.	0.00
Sup. condominiale nella quota di pertinenza		7.00	mq.	0.10	=	mq.	0.70
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA						mq.	116.70
VALORE DELL'ABITAZIONE		116.70	x	€ 781.20	=	€ 91 166.04	

LOTTO N.2

Foglio 13, Particella 4151, sub 7: locali al piano seminterrato del fabbricato realizzato in muratura con finiture di locali abitabili, attualmente destinati ad alloggio da ripristinare a rimessa attrezzi agricoli, costituiti da open-space con ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, due camere, bagno e ripostiglio, della superficie utile di mq. 83.76 e superficie lorda di mq. 98, con accesso da corte comune con quota di pertinenza di mq. 7, previo ingresso da cancello carrabile ubicato sulla Part. 4249 di proprietà della stessa ditta e destinata a piazzale. I fronti anteriore e laterale sono dotati di finestre, mentre sul retro le aperture sono a bocche di lupo.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO – FG. 13 PARTICELLA N. 4151 SUB 7**LOTTO 1 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO****VALORE UNITARIO DELLA RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI PART. 4151 SUB 7**

DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	C2	Chieti	Zona Suburbana	T	anno 2000	normale	Al mq.
VALORE AL MQ.	930 €	1.00	1.00	1.00	1.00	0.84	1.00	€ 781.20

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE		superfici	coeff.	sup. complessiva
Sup. Lorda		98.00 mq.	1.00 =	mq. 98.00
Sup. balconi		0.00 mq.	0.25 =	mq. 0.00
Sup. condominiale nella quota di pertinenza		7.00 mq.	0.10 =	mq. 0.70
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA				mq. 98.70
VALORE DELL'ABITAZIONE		98.70	x € 781.20 =	€ 77 104.44

LOTTO N. 3:

Foglio 13, U.I.U. Particella 4117 + Terreno Particella 4219: Capannone con struttura portante in parte di muratura e in parte di metallo con tamponature e copertura in pannelli sandwich di metallo, attualmente costituito da tre ampi locali destinati ad autofficina per allestimento di veicoli industriali, di cui il terzo realizzato abusivamente deve essere demolito, mentre il primo comunica con piccolo ufficio e wc adiacente ed un ulteriore piccolo ufficio con accesso autonomo dall'esterno, con superficie utile complessiva di mq. 297.95, superficie lorda di mq.322, superficie corte esclusiva di mq. 518 e superficie piazzale di mq. 1650 di cui alla Particella 4219.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO – FG. 13 PARTICELLA N. 4117**LOTTO 2 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA****VALORE UNITARIO DEL CAPANNONE PART. 4117 + 4249**

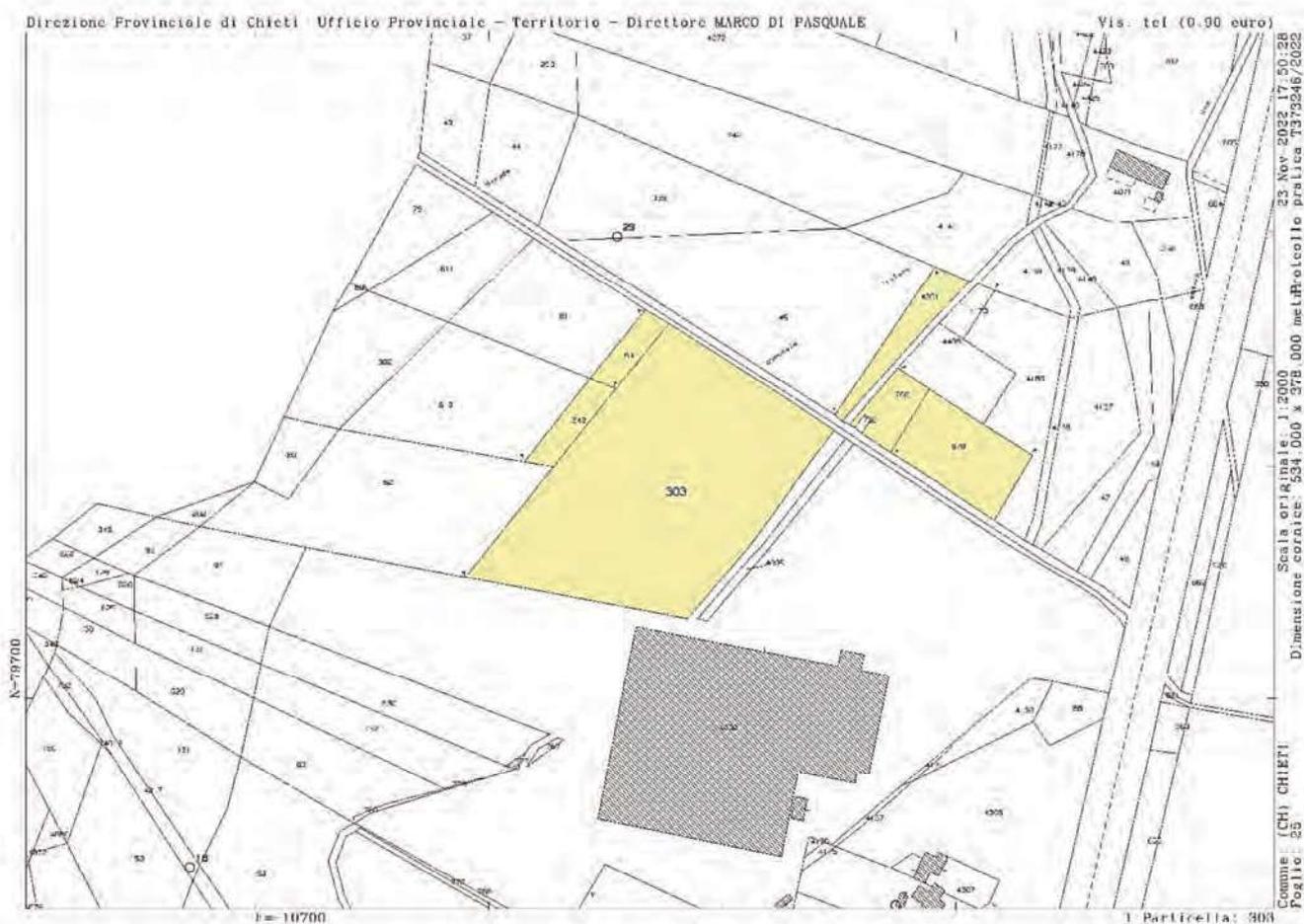
DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	C2	Chieti	Zona Suburbana	T	ante 1967	normale	Al mq.
VALORE AL MQ.	750 €	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	€ 525.00

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	superfici	coeff.	sup. complessiva
Sup. Lorda	322.00 mq.	1.00	= mq. 322.00
Sup. scoperta di pertinenza in uso esclusivo	518.00 mq.	0.15	= mq. 77.70
Piazzale di pertinenza ad uso non esclusivo (4249)	1650.00 mq.	0.10	= mq. 165.00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			mq. 564.70
VALORE DELL'ABITAZIONE	564.70	x	€ 525.00 = € 296 467.50

LOTTO N. 4:

Terreni riportati in catasto al Foglio 25, nn. 303-641-642-678-760-4001 della superficie catastale complessiva di mq. 14310, risultano allo stato incolto ed abbandonati, separati in due aree da una stradina comunale in disuso che, da una parte è stata inglobata dall'adiacente Opificio Industriale della ██████████ tra presenta una ridotta transitabilità a causa del sottopasso al Raccordo Autostradale Chieti-Pescara E80 (così detto Asse Attrezzato).

Dal punto di vista urbanistico ricadono tutti nell'ambito del Piano Regolatore Territoriale gestito dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Area Chieti-Pescara, destinate per la maggior parte ad Aree per Attività Produttive ed in piccola parte ad Aree a Verde Consortile.

**LOTTO 4 - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI**

VALORE TERRENI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE					
Fog.	Part.	Destinazione	Consistenza	Valore Unitario	Valore Totale
25	303, 641 e 642	Area industriale	11340	32.25 €	365 715.00 €
25	678, 760 e 4001	Area Industriale	2970	32.25 €	95 782.50 €
VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI					461 497.50 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA DI CIASCUN LOTTO

Per la determinazione del prezzo di vendita dei beni esecutati, i valori di stima calcolati ai punti precedenti devono essere decurtati dei costi che il futuro acquirente dovrà sostenere per il ripristino o la demolizione delle opere abusive e la regolarizzazione amministrativa degli immobili.

LOTTO 1

Valore stimato dell'unità immobiliare urbana	€ 91 166
Oneri per opere non valutabili in termini di volume o di superficie	-€ 516
Spese tecniche di progettazione e di aggiornamento degli atti catastali	-€ 3 000
Acquisizione certificati di conformità e adeguamento degli impianti	-€ 2 000
Costi di ripristino e/o demolizione	-€ 5 000
PREZZO DI VENDITA	€ 80 650

LOTTO 2

Valore stimato dell'unità immobiliare urbana	€ 77 104
Oneri per opere non valutabili in termini di volume o di superficie	-€ 516
Spese tecniche di progettazione e di aggiornamento degli atti catastali	-€ 3 000
Acquisizione certificati di conformità e adeguamento degli impianti	-€ 2 000
Costi di ripristino e/o demolizione	-€ 5 000
PREZZO DI VENDITA	€ 66 588

LOTTO 3

Valore stimato dell'unità immobiliare urbana	€ 296 467
Oneri per opere non valutabili in termini di volume o di superficie	-€ 516
Spese tecniche di progettazione e di aggiornamento degli atti catastali	-€ 3 000
Acquisizione certificati di conformità e adeguamento degli impianti	-€ 2 000
Costi di ripristino e/o demolizione	-€ 15 000
PREZZO DI VENDITA	€ 275 951

LOTTO 4 I terreni industriali non ancora urbanizzati non sono immediatamente edificabili e pertanto il loro valore di mercato deve essere rapportato non solo al netto degli standards urbanistici, quali aree da destinare a verde di rispetto, viabilità e parcheggi pubblici, ma anche al netto degli oneri di urbanizzazione e dei costi delle infrastrutture, nonché delle eventuali bonifiche necessarie per la presenza di materiali impropri in essi depositati e non meglio precisabili per l'inaccessibilità dell'area, come pure i costi necessari al risanamento dell'area da arbusti e rovi che l'hanno invasa dopo innumerevoli anni di abbandono e che possono essere complessivamente stimati con un abbattimento di almeno il 30% del valore. Pertanto, il valore stimato per i terreni a destinazione industriale pari ad € 406497, ridotto al netto di tutti gli oneri risulta pari a:

PREZZO DI VENDITA **€ 285548**

15. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dalle Visure storiche per immobile effettuate presso l'Ufficio Territorio di Chieti e dal certificato notarile di cui all'art. 567 c.p.c., a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, con studio in Perugia, è stato possibile rilevare a tutto il 05.09.2022 le seguenti formalità:

1. Ipoteca giudiziale n. 777 del 05.06.2014 a favore di UNICREDIT SPA con sede a Roma contro [REDACTED] Euro 200.000,00, di cui euro 172.808,90 per capitale derivante dal decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Chieti, in data 29.04.2014 Rep. 766.
2. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto di Separazione Consensuale Omologata n. 937 del 07.04.2014 a favore di [REDACTED] Euro 250.000,00, di cui euro 250.000,00 per capitale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Chieti, in data 01.09.2006 Rep. 6278/2006.
3. Ipoteca legale n. 195 del 03.02.2016 a favore di S.O.G.E.T. SPA con sede a Pescara contro [REDACTED] Euro 44.821,46, di cui euro 22.410,73 per capitale, Pubblico Ufficiale: Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi di Pescara, in data 10.12.2015 Rep. 202877/1.
4. Ipoteca della riscossione n. 199 del 06.02.2019 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede a Roma contro [REDACTED] Euro 1.235.442,30, di cui euro 617.721,15 per capitale, di cui il Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 06.02.2019 Rep. 1632/3219.
5. Ipoteca legale n. 2189 del 16.10.2019 a favore di S.O.G.E.T. SPA con sede a Pescara contro [REDACTED] Euro 114,64, di cui euro 33.557,32 per capitale, Pubblico Ufficiale: Soget Spa Società di Gestione Entrate e Tributi di Pescara in data 11.09.2019 Rep. 203145/1.
6. Pignoramento Immobiliare n. 17559 del 09.12.2021 a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano contro [REDACTED] Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Chieti in data 02.11.2021 Rep. 1218.
7. Pignoramento Immobiliare n. 12051 del 09.08.2022 a favore di Aporti S.r.l. con sede in Milano contro [REDACTED] Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Chieti, in data 15.04.2022 Rep. 459.

16. RILIEVO FOTOGRAFICO

LOTTO 1 - FOGLIO 13, PARTICELLA 4151, SUB 5



PROSPETTO ANTERIORE UFFICIO



OPEN SPACE



PARETE DIVISORIA INGRESSO-UFFICI



ARCHIVIO



DISIMPEGNO



BAGNO

LOTTO 2 – FOGLIO 13, PARTICELLA 4151, SUB 5



PROSPETTO ANTERIORE ABITAZIONE



INGRESSO-PRANZO-SOGGIORNO



CUCINA



CAMERA



CAMERETTA



BAGNO

LOTTO 3 - FOGLIO 13, PARTICELLA 4249



- PIAZZALE PARCHEGGIO-DEPOSITO

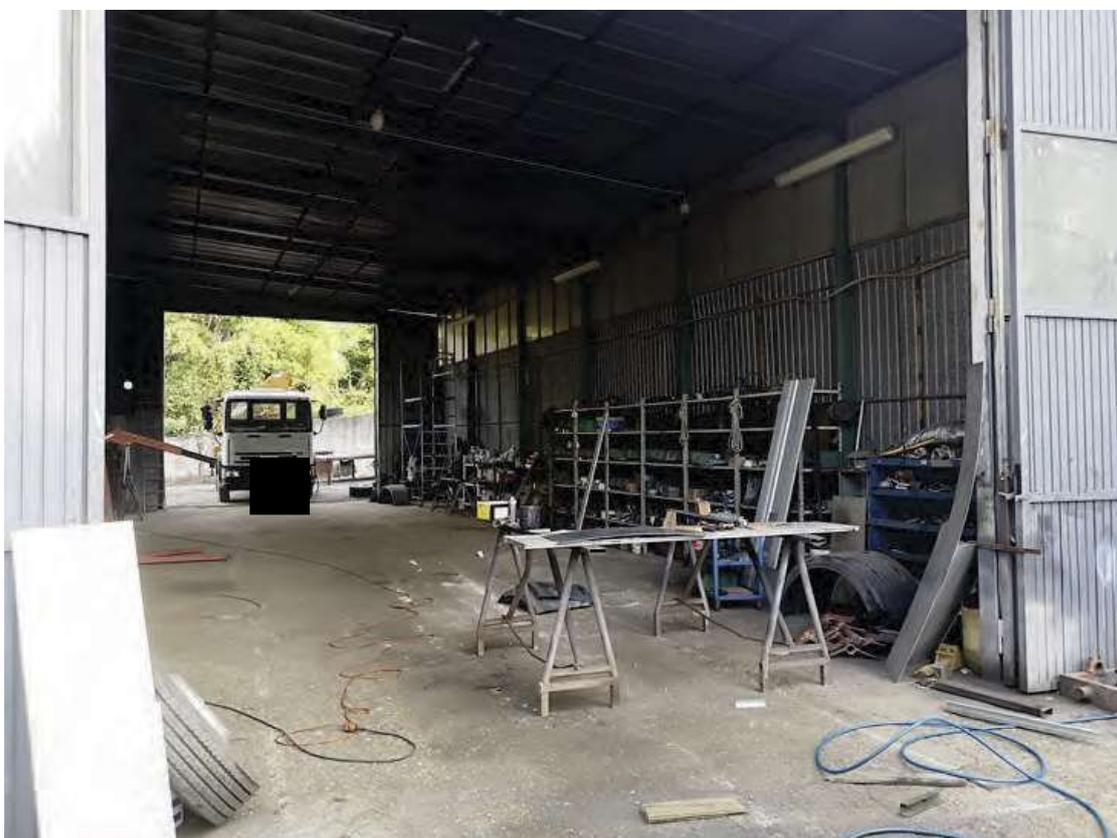


FOGLIO 13, PARTICELLA 4249 - PIAZZALE PARCHEGGIO-DEPOSITO

LOTTO 4 - FOGLIO 13, PARTICELLA 4117



PROSPETTO POSTERIORE OFFICINA



INTERNO DEL LOCALE OFFICINA



UFFICIO



LOCALE OFFICINA PRIVA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DA DEMOLIRE

LOTTO 4 - FOGLIO 25, PARTICELLE 641-642-303 + PARTICELLE 678-760-4001



- APPEZZAMENTO DI TERRENO



APPEZZAMENTO DI TERRENO

SCHEDE SINTETICHE PER L'ORDINANZA DI VENDITA

TRIBUNALE DI CHIETI - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2022			
Lotto	1	VALORE DI VENDITA	
		€ 80.650	
Comune di	CHIETI	Indirizzo	VIALE DELL'UNITA' D'ITALIA
Natura del bene	RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI CON ACCESSO DA CORTE COMUNE		
Diritto reale	INTERA PROPRIETA'		
Tipologia del bene	LOCALI IN PORZIONE DI FABBRICATO PROMISCUO IN MURATURA		
Stato di manutenzione	NORMALE		
Servitù/Diritti	NESSUNO		
Occupazione	NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPRIETARIO		
Spese condominiali	NESSUNA		
Abusi edilizi	VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DA RIPRISTINARE		
DESCRIZIONE SINTETICA: Intera proprietà di locali al piano seminterrato del fabbricato realizzato in muratura con finiture di locali abitabili, attualmente destinati ad Ufficio da ripristinare a rimessa attrezzi agricoli, costituiti da open-space, due uffici, archivio, corridoio e bagno, della superficie utile di mq. 99.16 e superficie lorda di mq. 116, con accesso da corte comune con quota di pertinenza pari a mq. 7, previo ingresso da cancello carrabile ubicato sulla Particella 4249 di proprietà della stessa ditta e destinata a piazzale. Il fronte anteriore è dotato di ampie porte- vetrate, mentre sul retro le aperture sono a bocche di lupo.			
DATI CATASTALI:	Comune di CHIETI		
	Fog. 13, Part. 4151, sub 5 da riaccatastare come Rimessa Attrezzi		

TRIBUNALE DI CHIETI - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2022			
Lotto	2	VALORE DI VENDITA	
		€ 66.588	
Comune di	CHIETI	Indirizzo	VIALE DELL'UNITA' D'ITALIA
Natura del bene	RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI CON ACCESSO DA CORTE COMUNE		
Diritto reale	INTERA PROPRIETA'		
Tipologia del bene	LOCALI IN PORZIONE DI FABBRICATO IN MURATURA		
Stato di manutenzione	NORMALE		
Servitù/Diritti	NESSUNO		
Occupazione	NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPRIETARIO		
Spese condominiali	NESSUNA		
Abusi edilizi	VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DA RIPRISTINARE		
DESCRIZIONE SINTETICA: Intera proprietà di locali al piano seminterrato del fabbricato realizzato in muratura con finiture di locali abitabili, attualmente destinati ad alloggio da ripristinare a rimessa attrezzi agricoli, costituiti da open-space con ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, due camere, bagno e ripostiglio, della superficie utile di mq. 83.76 e superficie lorda di mq. 98, con accesso da corte comune con quota di pertinenza di mq. 7, previo ingresso da cancello carrabile ubicato sulla Part. 4249 di proprietà della stessa ditta e destinata a piazzale. I fronti anteriore e laterale sono dotati di finestre, mentre sul retro le aperture sono a bocche di lupo.			
DATI CATASTALI:	Comune di CHIETI		
	Fog. 13, Part. 4151, sub 7 da riaccatastare come Rimessa Attrezzi		

TRIBUNALE DI CHIETI - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2022			
Lotto	3	VALORE DI VENDITA	
			€ 275.951
Comune di	CHIETI	Indirizzo	VIALE DELL'UNITA' D'ITALIA
Natura del bene	CAPANNONE DESTINATO AD OFFICINA MECCANICA		
Diritto reale	INTERA PROPRIETA'		
Tipologia del bene	EDIFICIO CON STRUTTURA MISTA IN MURATURA E PREFABBRICATA IN METALLO		
Stato di manutenzione	NORMALE		
Servitù/Diritti	NESSUNO		
Occupazione	NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPRIETARIO		
Spese condominiali	NESSUNA		
Abusi edilizi	AMPLIAMENTO LOCALE OFFICINA DA DEMOLIRE		
DESCRIZIONE SINTETICA: Capannone con struttura portante in parte di muratura e in parte di metallo con tamponature e copertura in pannelli sandwich di metallo, attualmente costituito da tre ampi locali destinati ad autofficina per allestimento di veicoli industriali, di cui il terzo realizzato abusivamente deve essere demolito, mentre il primo comunica con piccolo ufficio e wc adiacente ed un ulteriore piccolo ufficio con accesso autonomo dall'esterno, con superficie utile complessiva di mq. 297.95, superficie lorda di mq.322, superficie corte esclusiva di mq. 518 e superficie piazzale di mq. 1650 di cui alla Particella 4219.			
DATI CATASTALI:	Comune di CHIETI		
	Fog. 13, Part. 4117 e Particella 4249		

TRIBUNALE DI CHIETI - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2022			
Lotto	4	VALORE DI VENDITA	
			€ 285548
Comune di	CHIETI	Indirizzo	ZONA INDUSTRIALE CHIETI SCALO
Natura del bene	TERRENI EDIFICABILI IN ZONA INDUSTRIALE		
Diritto reale	INTERA PROPRIETA'		
Tipologia del bene	TERRENI INCOLTI NELLO STATO DI ABBANDONO		
Stato di manutenzione	PESSIMO		
Servitù/Diritti	NESSUNO		
Occupazione	NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPRIETARIO		
Spese condominiali	NESSUNA		
Abusi edilizi	NESSUNO		
DESCRIZIONE SINTETICA: Terreni della superficie catastale complessiva di mq. 14310, risultano allo stato incolto ed abbandonati, separati in due aree da una stradina comunale in disuso che, da una parte è stata inglobata dall'adiacente Opificio Industriale [REDACTED] l'altra presenta una ridotta transitabilità a causa del sottopasso al Raccordo Autostradale Chieti-Pescara E80 (così detto Asse Attrezzato). Dal punto di vista urbanistico ricadono tutti nell'ambito del Piano Regolatore Territoriale gestito dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'Area Chieti-Pescara, destinate per la maggior parte ad Aree per Attività Produttive ed in piccola parte ad Aree a Verde Consortile.			
DATI CATASTALI:	Comune di CHIETI		
	Fog. 25, Part. 303-641-642-678-760-4001		

17. PARERE SUL PROBABILE PREZZO DI VENDITA

Data l'ottima posizione geografica degli immobili oggetto della presente perizia di stima, ubicati nel territorio di Chieti quale capoluogo di provincia e sede di fiorenti attività commerciali ed industriali che rendono di grande interesse il mercato immobiliare locale e considerata l'attendibilità dei valori di mercato desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene sussistano buone probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore stimato del bene.

18. CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L. 311/2006

Per quanto riguarda la prestazione energetica delle unità immobiliari oggetto di perizia di stima, si è provveduto ad effettuare una loro verifica sommaria secondo le prescrizioni stabilite dal D.Lg. 19/08/2005, n° 192 e del D.lg. 29/12/2006, n° 311, per cui è possibile indicare la presumibile appartenenza delle unità immobiliari, tutte realizzate con vecchie ed ormai obsolete tecniche costruttive, alla Classe Energetica minima identificata con la lettera "G", salvo migliore classificazione da precisare con la redazione del prescritto Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte di tecnico abilitato.

CONCLUSIONI

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta puntualmente in risposta ai quesiti posti dal Giudice e sarà depositata in modalità telematica REGINDE presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Chieti nel termine di giorni 30 antecedenti all'udienza fissata il giorno 23.12.2022, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili ed una copia cartacea di cortesia da depositare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Chieti.

A conclusione delle operazioni peritali e in adempimento dei termini di legge, si rimette la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio per le dovute valutazioni di merito.

Scerni li mercoledì 23 novembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dr.Arch.G geom. Mario A. Mancini