

dott. Geom. Enrico Rispoli  
Via Galiani, 66  
66 100 Chieti  
tel. 337/900200

TRIBUNALE DI CHIETI

(Esecuzione Immobiliare n° 100/2021, R.G.Esec.)



– Giudice Dott. Turco Francesco –

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

**Creditore procedente:**

rappresentato e difeso da

Pop NPLS 2018 srl

**Esecutato:**

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto dott. geom. Enrico Rispoli, domiciliato in Chieti, con studio alla via Galiani, n° 66, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n° 816, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti,

P R E M E S S O

- che, in data 28.10.2021 sono stato nominato quale C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Chieti Dott. Turco Francesco nella procedura indicata in epigrafe;

- che, il 29.10.2021, a seguito di formale invito, ho prestato il giuramento di rito assumendo l'impegno di rispondere, con relazione scritta, ai seguenti quesiti postimi dal Giudice e precisamente:

1) Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.

567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non

idonei;

- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verificchi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) 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;
- 5) in caso di immobili urbani non ancora accertati o con accertamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso P.U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;
- 6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;
- 7) provveda ex art. 173 bis disp. Att. C.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. In L.N- 132/15;
- 8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- 9) accerti 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;
- 10) 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;

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

12) 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 di cui all'art. 568, 2° co. C.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

13) 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;

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

15) riferisca il tutto con relazione scritta anche su supporto informatico (DVD), corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).

16) Esprima un parere in relazione alla possibilità che la vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

17) Verifichi le certificazioni ex art. 6, D.Lgs 311/06 (art. 8, D.Lgs 192/05);

### **Operazioni Preliminari, Sopralluogo e Accertamenti Eseguiti**

Preliminarmente, ho consultato il fascicolo d'ufficio al fine di reperire i dati per effettuare i sopralluoghi e le ricerche da svolgere presso i pubblici uffici e conseguentemente redigere la richiesta relazione.

In data 06 dicembre 2021, a mezzo posta elettronica e raccomandata A.R. sono stati inviati, rispettivamente, alla parte esecutata e al legale rappresentante del creditore procedente (agli indirizzi risultanti dal fascicolo) gli avvisi di inizio delle operazioni peritali regolarmente recapitati (Allegato n. 1). Il sopralluogo, fissato per il giorno 28.12.2021, ore

10,00, non si è potuto svolgere per indisponibilità dell'esecutato. Talché, previa comunicazione alle parti, lo stesso sopralluogo è stato rinviato al giorno 10 gennaio 2022, ore 10,00, presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In data 10 gennaio 2022, alle ore 10:00, ho iniziato le operazioni peritali sul sito ove si trova il bene immobile oggetto di stima, nel Comune di Tollo (CH), alla Via Ciccosprega, n. 6.

Al predetto sopralluogo è stato presente, oltre al sottoscritto, il S. [REDACTED] assistito dall'avvocato, in qualità di proprietario possessore, il quale ha autorizzato l'accesso all'unità immobiliare. Nessuno era presente nell'interesse del creditore procedente.

In tale occasione ho provveduto a consegnare la documentazione prevista dalla disposizione del Sig. Giudice ed indicata quali allegati A e B del provvedimento di incarico. Ho preso visione dell'immobile oggetto di stima, avendolo già in precedenza individuato mediante l'ausilio delle mappe catastali.

Ho rilevato e misurato, con l'ausilio dell'assistente tecnico, l'unità immobiliare e acquisito alcune immagini del fabbricato e dei vani da riprodurre per la documentazione fotografica.

Durante le operazioni peritali, ho proceduto alla redazione di un resoconto verbale; sottoscritto in conclusione dallo stesso [REDACTED] come medesimo (cfr. verbale di sopralluogo, Allegato 2).

Ho richiesto, al Comune di Tollo informazioni relative a eventuali documenti edilizi riguardanti il fabbricato.

Inoltre, ho eseguito gli indispensabili accertamenti ipo-catastali riferiti al bene pignorato ed ai riferimenti immobiliari per la comparazione dei prezzi.

A conclusione degli accertamenti e verifiche ho predisposto le seguenti **risposte ai**

dott. Geom. Enrico Rispoli  
Via Galiani, 66  
66 100 Chieti  
tel. 337/900200

quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

1) Prima di ogni attività controlli 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;

A seguito di disamina, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C., ho riscontrato i documenti esistenti in atti, ritenendo il fascicolo completo di tutti i dati necessari.

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

Il pignoramento immobiliare riguarda i diritti di piena proprietà di fabbricato da cielo a

appartamento ad uso abitativo A2, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 202, sub 1.

L'unità immobiliare confina lateralmente con altre proprietà individuate al fg. 10, particella

I dati corrispondono a quelli riportati negli allegati dell'atto di pignoramento.

Si fa notare che [redacted] a visura catastale, risulta erroneamente nato a Chieti invece che a Tollo; di conseguenza il relativo codice fiscale ivi riportato risulta ERRATO (allegato n. 3).

- **Descrizione**

Il fabbricato è situato in una zona semicentrale del Comune di Tollo, con buon orientamento ed esposizione (Foto Illustrative Allegato 4/1 e 4/2).

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato fa parte di un ambito territoriale su cui sono state edificate numerose costruzioni destinate prevalentemente ad abitazione.

Il Comune di Tollo è situato a circa 20 km a Est di Chieti e alla stessa distanza da sud di Pescara. Tollo sorge su una collina, a 150 metri di altitudine, ed è attraversata dai fiumi Venna e Arielli che segnano rispettivamente i confini occidentale ed orientale del territorio tollese. Tollo, insieme a Francavilla al Mare svolge il ruolo di capoluogo con i comuni vicini di simile tipologia quali Crecchio, Miglianico o Canosa Sannita.

Il territorio, almeno dalla fine degli anni '50, è fortemente vocato alla viti-vini coltura e ad una buona produzione enologica favorita da condizioni favorevoli di ordine ambientale, culturale ed agronomico.

Nella classificazione sismica della protezione civile il Comune è identificato come Zona 3, cioè zona a sismicità bassa (il territorio è stato oggetto di studio di microzonazione sismica).

Tollo è dotata di un buon sistema di viabilità costituito da strade Comunali, Provinciali ed è vicina al raccordo autostradale A14 di Ortona.

La zona è servita da normali urbanizzazioni primarie (acqua, luce, ecc.), servizi e viabilità (Vedi Foto Aeree - Allegato n. 5).

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

Il debitore esecutato è coniugato con [REDACTED] regime patrimoniale di comunione dei beni.

4) *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;*

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VETTENNIO

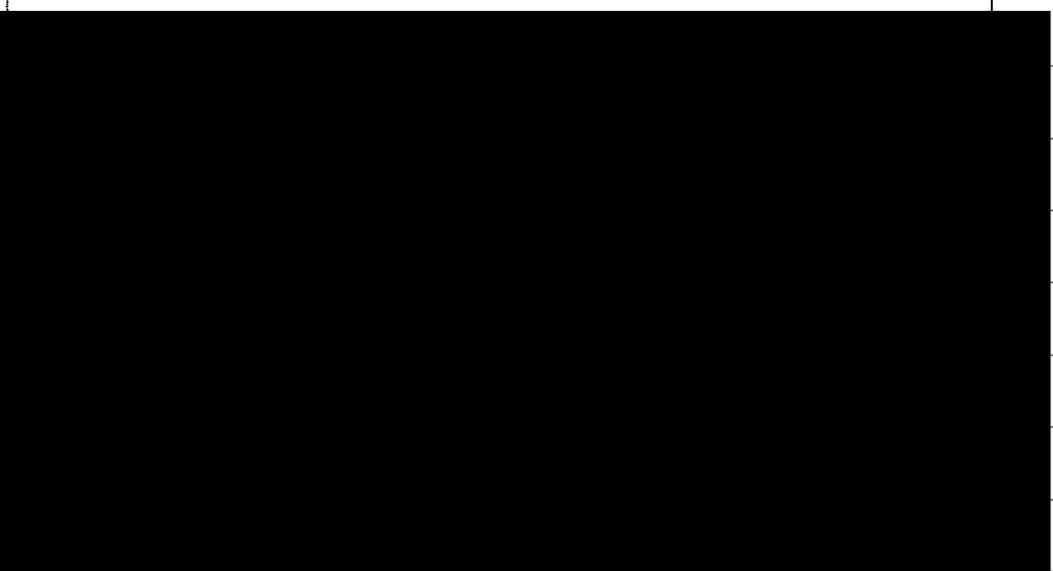
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione appartiene a

, per la quota di 1/1 di proprietà, quale bene personale, pur in regime di comunione dei beni.

I. Cronistoria nel Ventennio dei Titoli di Provenienza

In base a dati derivanti da costituzione in atti presso il Catasto di Chieti, dal 16/09/1991

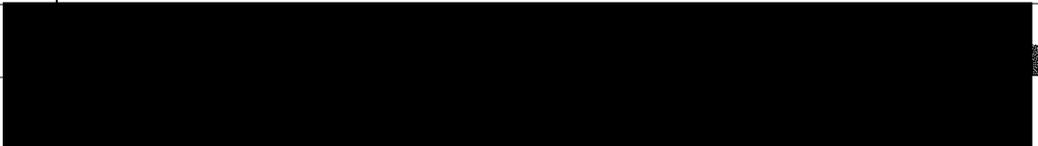
l'intero fabbricato apparteneva alla proprietà indivisa, ciascuno per i propri diritti,



di cui sopra, con atto del

16/11/2006 Pratica n. CH0137637 in atti dal 16/11/2006, divisione (n. 13236.1/2006).

In sede di divisione sono stati generati due subalterni. Il subalterno distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 202, sub 1 è stato acquistato, a titolo di bene personale,



Con atto notarile pubblico di compravendita, del 03/08/2007, Numero di repertorio 56442/25873, rogito d



ritto al Registro

generale n. 16986, Registro particolare n. 11724, del 10/08/2007, l'unità immobiliare è

Quindi, per la durata di oltre un ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, sussiste continuità delle trascrizioni nel pieno diritto di proprietà.

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

L'immobile è descritto in Catasto fabbricati del Comune di Tollo (CH), precisamente unità immobiliare piano terra e primo ad uso abitativo, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 10, p.lla 202 sub 1, Cat. A2, classe U, vani 4,5, mq. 125, Rendita 395,09. (Vedi Allegato n. 6/1 Stralcio di mappa e 6/2 Planimetria unità immobiliare).

*6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*

**- REGOLARITA' EDILIZIA**

In base a dichiarazione verbale del Sig. [REDACTED] a di proprietario, il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al settembre 1967. Da quella data non sarebbero state realizzare opere comportanti permessi od autorizzazioni. Presso gli uffici del Comune non sono stati rinvenuti documenti relativi al fabbricato.

**- DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato è ubicato su sito che ricade nel P.R.G. del Comune di Tollo, con attuale

dott. Geom. Enrico Rispoli  
Via Galiani, 66  
66 100 Chieti  
tel. 337/900200

destinazione urbanistica a Zona B - "Ambiti di Completamento totalmente o parzialmente

edificati". Nelle sottozone B sono consentiti in forma diretta:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi

preesistenti; - demolizione e nuova edificazione entro i limiti della cubatura esistente e/o

secondo gli indici fondiari previsti nelle singole sottozone; - nuove costruzioni nei lotti

inedificati secondo gli indici fondiari delle singole sottozone. In tutte le sottozone sono

ammesse, sia per le vecchie che per le nuove costruzioni, le destinazioni d'uso previste ad

uso residenziale prevalente, sia da quelle riservate, in modo significativo, alle funzioni ad

essa strettamente connesse. Dalle zone residenziali sono escluse le localizzazioni

industriali, i laboratori artigianali che producano esalazioni insalubri, rumori o odori

molesti, ecc.

L'attuazione degli interventi è consentita da SCIA o Permessi diretti, secondo le

specifiche prescrizioni ed indicazioni grafiche del PRG (Allegato 8).

7) provveda ex art. 173 bis disp. Att. C.p.c. nu. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv.

In L.N. 132/15;

Le forme e dimensioni del fabbricato risultano conformi a quelle risultanti dalla

planimetria catastale, fatta eccezione di un modesto ampliamento in struttura precaria e

non saldamente infissa al suolo, da demolire o regolarizzare (vedi Allegato n. 5 – foto n.

2 e planimetria Stato di Fatto allegata al n. 7 di raffronto tra situazione esistente e

situazione catastale).

8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla

luce della L. 47/85 e successive norme;

Salvo quanto indicato nel precedente punto, il fabbricato risulta conforme alla

normativa edilizia. Il manufatto può essere regolarizzato, salvo altro, con Sanatoria per abusi edilizi minori o essere demolito.

9) 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;

Il bene oggetto di esecuzione risulta in possesso del Sig. [REDACTED] che lo abita con il coniuge e la figlia.

10) 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;

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare non è costituito in condominio e non risultano spese in sospeso.

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

**Formalità, vincoli e oneri, preordinati alla cancellazione:**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato n. 9)

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2018 - Registro Particolare 86 Registro Generale

1045 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71262/36484 del 18/01/2018; - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in TOLLO (CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2018 - Registro Particolare 3460 Registro

Generale 4552 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 138 del 19/02/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in TOLLO (CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 13791 Registro

Generale 17740 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio

831 del 27/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in TOLLO (CH).

12) *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;*

- **Criterio di Stima**

L'unità immobiliare è un fabbricato da cielo a terra ma facente parte di un complesso

più ampio composto da diversi corpi confinanti (vedi foto – All. 4).

Il criterio adottato per la stima dei beni in esame è quello corrispondente al Metodo

di Confronto di Mercato "*Market Comparison Approach*", ossia la determinazione del valore

mediante il procedimento di stima del più probabile prezzo di mercato ottenuto per

comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima con altre unità immobiliari similari

(per caratteristiche, dimensioni, destinazione ed ubicazione), di prezzi noti contrattati ed

applicati di recente in avvenute transazioni delle quali sono reperibili i riferimenti

(Comparabili).

I valori di riferimento sono condizionati dall'attuale basso andamento di mercato. La

forte contrazione dei prezzi di beni immobiliari, dovuta alla recente e perdurante

congiuntura economica molto instabile produce, nel medio termine, una generale

contrazione delle compravendite.

I dati di raffronto (tre comparabili individuati secondo le procedure di cui agli

standard europei di valutazione) sono stati acquisiti con ricerche di mercato interpolate e

calibrate al bene oggetto di stima. Sono state opportunamente considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sul valore di mercato del bene in esame in raffronto con le quelle riferite alle comparabili delle altre unità immobiliari di riferimento.

Attualmente l'immobile è destinato ad abitazione ed è composto da cucina e soggiorno al piano terra e due camere, magazzino e bagno al primo piano.

Pertanto, in base alle caratteristiche e tenuto conto:

- della ubicazione rispetto al centro della città di Tollo (CH);
- della destinazione urbanistica e della dotazione di urbanizzazioni;
- dei prezzi correnti nel libero mercato immobiliare in ambito territoriale;
- del collegamento con gli assi di viabilità di tipo principale (Strade, Autostrade, ecc.);

ho proceduto alla seguente:

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'Unità immobiliare, destinata ad abitazione, è ben orientata, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni (cucina e soggiorno al piano terra e due camere, magazzino e bagno al primo piano, con gradinata di comunicazione interna).

I materiali utilizzati per le rifiniture sono del tipo ordinario, ma di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono generalmente in piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate. La porta di accesso dal caposcala è del tipo in alluminio. Le porte interne sono in legno con anta del tipo tamburato, telaio e mostre in legno verniciato.

Gli infissi sono alcuni in legno, altri in alluminio, con vetro e tapparelle in plastica. Il sistema di apertura degli infissi è a bandiera, con maniglia in metallo ottonato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita e normale distribuzione nei singoli

dott. Geom. Enrico Rispoli  
Via Galiani, 66  
66 100 Chieti  
tel. 337/900200

ambienti con sufficienti punti luce e punti presa.

L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo radiante con elementi in ghisa, caldaia murale esterna a gas.

Il bagno è pavimentato e i rivestimenti sono in ceramica monocottura. I sanitari (lavabo, vasca, vaso e bidet) sono del tipo ordinario in ceramica. Le rubinetterie sono del tipo standard in acciaio cromato.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, con riferimento alla media dei prezzi corretti in modo marginale relativi ad altri beni immobili compravenduti nel libero mercato risulta quantificato in circa euro 650,00 al mq. di superficie lorda per l'abitazione, da ridurre al prezzo marginale per i balconi, ecc..

In considerazione, però, della particolare modalità o procedura di vendita, della istantaneità delle possibili offerte e dell'attuale stato di manutenzione, il valore corrispondente a quello cauzionale può essere determinato in euro 500,00 al mq. lordo.

Per determinazione del valore totale è stata calcolata la superficie lorda, comprensiva della incidenza dei balconi e degli spazi esclusivi esterni, come segue:

- Piano Primo mq. 56,00

- Piano Terra

• Parte ad abitazione mq. 59,50

• Parte a magazzino mq. 3,58 x 0,70 mq. 2,50 mq. 62,00

- tot. sup. utile lorda abitazione mq. 118,00

- area esterna esclusiva mq. 10,00 x 0,25 tot. sup. ragguagliata mq. 2,50

- corte condominiale mq. 50,00 x 0,10 tot. Sup. ragguagliata mq. 5,00

sviluppando una superficie lorda commerciale pari a mq. 125,50

Superficie lorda convenzionale arrotondata a quella catastale mq. 125,00

*Calcolo del Valore*

1 – L'immobile urbano risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tollo (CH), al Foglio 10, p.lla 202 sub 1, Cat. A2, classe U, vani 4,5, mq. 125, Rendita 395,09.

Sup. Mq. 125,00 x prezzo mq. € 500,00 = € 62,500,00

Il valore è pari ad euro 62.500,00 (euro sessantaduemilacinquecento/00).

**13) 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 emanando ordinanza di vendita (ubicazione,*

*consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*

Il Compendio va posto in vendita in lotto unico e comprende i diritti pari all'intera proprietà di unità immobiliare destinata ad abitazione, facente parte di un fabbricato, sito nel Comune di Tollo, Via Ciccospreda, civico 15, ed insistente su terreno descritto in Catasto Urbano del medesimo Comune, al Foglio 10, p.lla 202 sub 1, Cat. A2, classe U, vani 4,5, mq. 125, Rendita 395,09. per la quota di proprietà 1/1;

**14) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando**

*decreto di trasferimento;*

✓ ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2008 - Registro Particolare 133 Registro

Generale 1259 Pubblico ufficiale [redacted] 549/26535 del

16/01/2008; - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo -

Immobili siti in TOLLO (CH)

✓ ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2018 - Registro Particolare 86 Registro Generale

1045 Pubblico ufficiale [redacted] 71262/36484 del

18/01/2018; - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo -

Immobili siti in TOLLO (CH)

✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2018 - Registro Particolare 3460 Registro

Generale 4552 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 138

del 19/02/2018 - Atto Esecutivo O Cautelare; - Verbale Di Pignoramento Immobili -

Immobili siti in TOLLO (CH)

✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 13791 Registro

Generale 17740 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Chieti Repertorio 831 del

27/07/2021 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

Immobili siti in TOLLO (CH).

15) *referisca il tutto con relazione scritta anche su supporto informatico (DVD) corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).*

La presente relazione scritta, che sarà inviata in formato elettronico tramite posta certificata, è corredata degli elaborati come indicati in elenco, del testo di descrizione per l'avviso d'asta e del questionario riassuntivo.

16) Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;

In relazione alla modalità di vendita a base d'asta ed alle caratteristiche dell'immobile si esprime il parere positivo sulla probabilità che dalla vendita si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del valore stimato.

Quanto sopra riferisco e dichiaro al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e resto disponibile per ogni chiarimento in merito.

17) Verifichi le certificazioni ex art. 6, D.Lgs 311/06 (art. 15, D.Lgs 192/05);

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, D.Lgs 192/05, così come modificato dall'art. 6, del D.Lgs 311/06, dichiaro, altresì, che l'unità immobiliare destinata ad abitazione è priva di

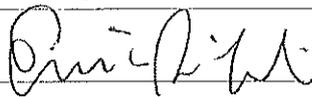
Dott. geom. Enrico Rispoli  
Via Gallani, 66  
66 100 Chieti  
tel. 337/900200

attestato di prestazione energetica.

Chieti, li 05.03.2022

IL C.T.U.

(dott. geom. Enrico Rispoli)



Valutatore immobiliare - Property Valuer  
Certificato in base alla norma UNI 11568:2014  
Iscritto nel Registro dei Professionisti  
Certificati INARCHECK con il numero 0327/2019

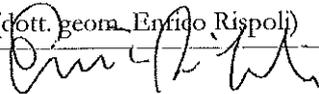
dott. Geom. Enrico Rispoli  
Via Gallani, 66  
66 100 Chieti  
tel. 337/900200

ALLEGATI

- 1) Avviso di inizio delle operazioni peritali;
- 2) Copia del verbale di sopralluogo in data 15.11.2021;
- 3) Visure catastali aggiornate relative agli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) Foto aeree di inquadramento territoriale e georeferenziazione;
- 5) Foto illustrative degli immobili oggetto di esecuzione;
- 6) Copia delle planimetrie catastali e Stralcio di mappa catastale;
- 7) Planimetrie stato di fatto – catastale;
- 8) Stralcio del PRG;
- 9) Copia visura Servizi Pubblicità Immobiliare di Chieti;
- 10) Dati valori di comparazione;
- 11) Questionario riassuntivo dei dati essenziali;
- 12) Descrizione da utilizzare per l'avviso d'asta.

Chieti, lì 05.03.2022

IL C.T.U.

(dott. geom. Enrico Rispoli)  


STUDIO TECNICO LEGALE  
dott. geom. Enrico Rispoli  
Via Galiani, 66  
66 100 - Chieti  
Tel. 0871/348145 - 337/900200

RACCOMANDATA A.R.



Al Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Francesco Turco  
Tribunale Ordinario di Chieti

INVIO A MEZZO POSTA CERTIFICATA

Oggetto:  Esecutiva N. 100/2021, R.G.Es. civili, Pop

Il sottoscritto dott. Geom. Rispoli Enrico, in relazione all'incarico ricevuto dal signor Giudice quale CTU nel Procedura Esecutiva in 100/2021 R.G. Es. civili,

COMUNICA

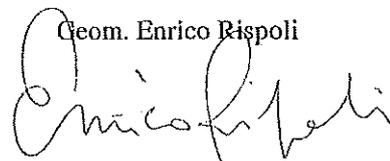
Che il giorno 28 dicembre 2021, alle ore 10,00, sarà effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita in Tollo (CH), Via Ciccosprega,6, descritta in Catasto Urbano al foglio di mappa 10, particella 202, sub. 2, per gli accertamenti tecnici di rito.

Le parti sono ammesse a presenziare e potranno essere assistite da un tecnico di fiducia.

Invita il possessore dell'unità immobiliare oggetto di perizia a garantire in ogni modo l'accesso alle unità immobiliari interessate.

Distinti Saluti.

Chieti, li 6 dicembre 2021

Geom. Enrico Rispoli  


Codice Fiscale: RSP NRC 54P09 E435S - P.Iva: 00256130691



Valutatore immobiliare - Property Valuer  
Certificato in base alla norma UNI 11558:2014  
iscritto nel Registro dei Professionisti Certificati  
INARCHECK con il numero 0327/2019

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 100/2021

Il giorno 10 febbraio 2022, alle ore 11.00, in Tollo (CH), presso il sito ove si trovano i beni immobiliari oggetto di esecuzione, alla presenza delle persone di cui seguito elenco:



Quirici

Mohr;

- 2) il sottoscritto dott. geom. ENRICO RISPOLI, con studio in Chieti, nominato quale Esperto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni nel procedimento in epigrafe;

Red

Sono ministrate le operazioni di sito per la individuazione delle masure, rilievi finalizzati a redigere ai questi posti del Sig. Giudice stesso dopo aver proceduto al ricavo delle misure, ed alla valutazione dello stato dell'immobile, sono state rilevate foto delle parti di immobile.

Red

Il sottoscritto ha provveduto a consegnare al [redacted] per allegati A e B al



provvedimento di nomina da parte del Gf.

Ci vada delle Esecuzioni.

Il sottoscritto ha richiesto la esibizione  
di eventuali documenti Urbanistici - edilizi  
relativi alla costruzione dell'immobile.

Il Gf. [redacted] chiesto di

non essere fornito.

Il Gf. [redacted] richiesta, non ha  
avuto nulla da comunicare.

Alle ore 11.50, prima lettura e  
sottoscrizione del presente verbale,  
vengono concluse le operazioni di

Sopralunga.

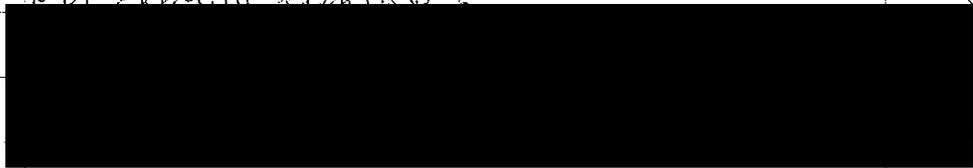
Legge, con firmate e sottoscritto.

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 100/2021

Il giorno 10 gennaio 2022, alle ore 11.00, in Tollo (CH), presso il sito ove si trovano i beni immobiliari oggetto di esecuzione, alla presenza delle persone di seguito elencate:



Diego

Mohr e g.

- il sottoscritto dott. geom. ENRICO RISPOLI, con studio in Chieti, nominato quale Esperto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni nel procedimento in ep. prof.

Diego

Sono mirate le operazioni di sito per la individuazione delle informazioni e criteri finalizzati a individuare ai questi posti dal Sig. Giudice stesso dopo aver proceduto al piano delle misure, ed alla valutazione dello stato dell'immobile, sono state rilevate foto delle parti di immobile.

Diego

Il sottoscritto ha provveduto a consegnare al [redacted] allegati A e B al



provvedimento di nomina da parte del Sg.  
Giudice delle Esecuzioni.

Il sottoscritto ha richiesto la esibizione  
di eventuali documenti urbanistici - edilizi -  
relative alla costruzione dell'immobile.

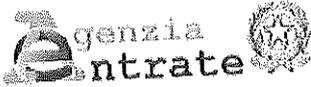
Il sig. [REDACTED] dichiarò di  
non averne forniti.

Il sig. [REDACTED] è richiesta, ma ha  
avuto nulla da dichiarare.

Alle ore 11.50, come lettura e  
sottoscrizione del presente verbale,  
vengono concluse le operazioni di  
Cappellano

Letto, confermato e sottoscritto.

[REDACTED]



Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/11/2021  
Ora: 14:14:56  
Numero Pratica: T239499/2021  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di TOLLO (L194) (CH)  
• Foglio 10 Particella 202 Subalterno 1

DIVISIONE del 16/11/2006 protocollo n. CH0137637 in  
atti dal 16/11/2006 DIVISIONE (n. 13236.1/2006)  
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di TOLLO (L194 ) (CH)  
Foglio 10 Particella 202

> **Indirizzo**

VIA CICCOSPRECA n. 9 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015  
protocollo n. CH0122032 in atti dal 09/11/2015  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33365.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 395,09  
Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe U, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2006  
protocollo n. CH0139199 in atti dal 17/11/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13304.1/2006)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati (D.M.  
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 125 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 125 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
16/11/2006, prot. n. CH0137637

Direzione Provinciale di Chieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 05/11/2021  
Ora: 14:14:56  
Numero Pratica: T239499/2021  
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

VOLTURA D'UFFICIO del 03/08/2007 - CANCELL.  
NOT.TRASCR.11724/2007 Voltura n. 15421.1/2007 -  
Pratica n. CH0310692 in atti dal 04/09/2007

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non  
esistenti

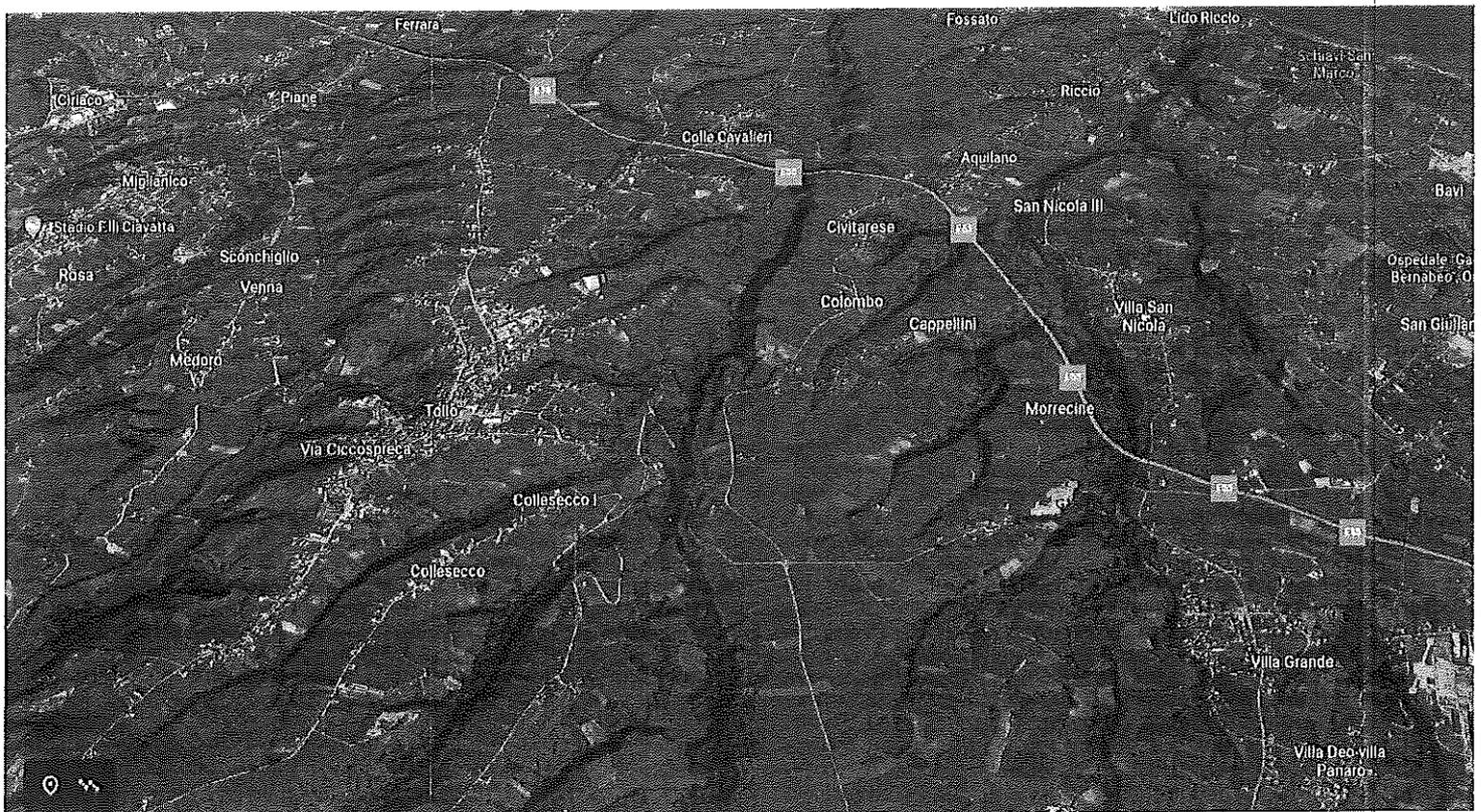
*Visura telematica*

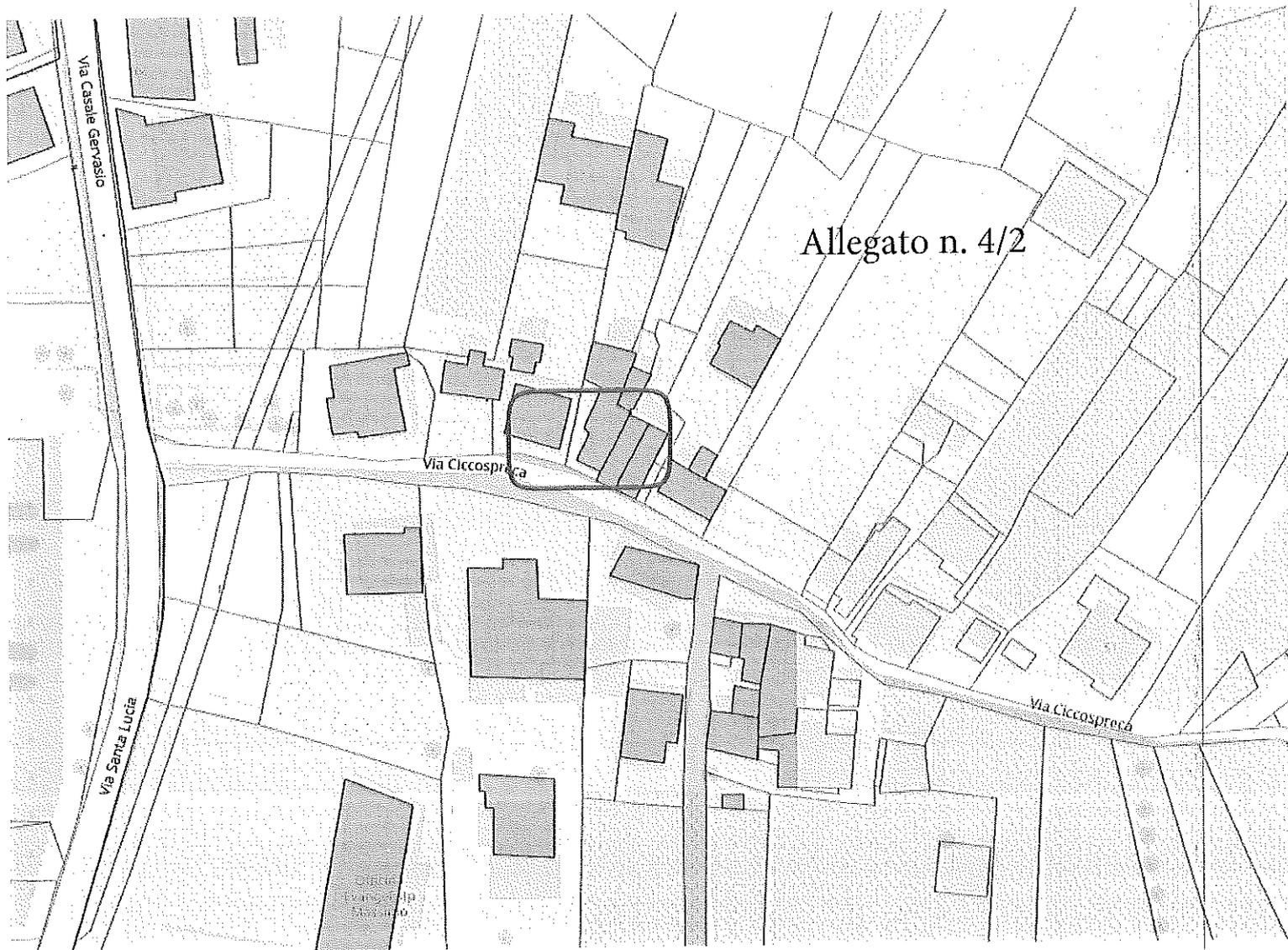
*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Allegato n. 4/1





Allegato n. 4/2

Via Casale Gervasio

Via Santa Lucia

Via Ciccospina

Via Ciccospina

10000  
10000  
10000

# Allegato n. 6/1

## Stralcio di mappa catastale

### UBICAZIONE



E=4600

1 Particella: 202

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

Dichiarazione protocollo n. CH0137637 del 16/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tollo

oiv. 9

Sezione:  
Foglio: 10  
Particella: 202  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Leve Ettore  
Isritto all'albo:  
Geometri

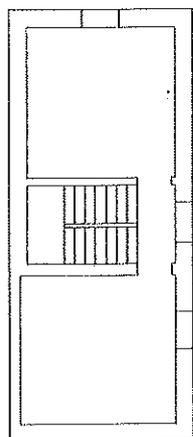
Prov. Chieti

N. 969

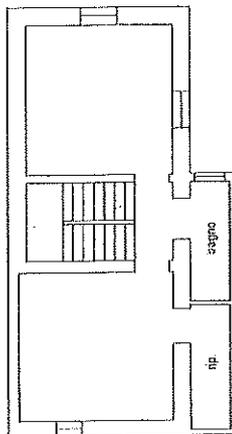
Scheda n. 1

Scala 1:200

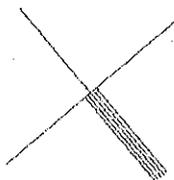
Allegato n. 6/2



PIANO TERRA  
h = 2.80



PIANO PRIMO  
h = 2.80

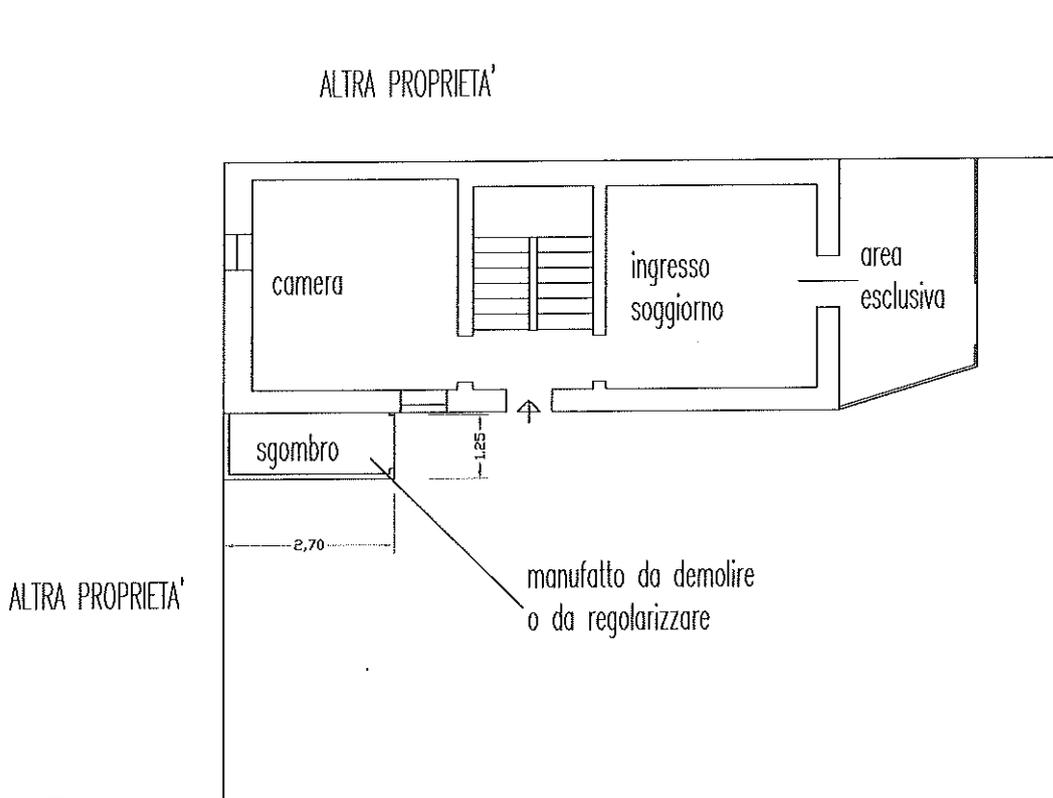


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2021 - Comune di TOLLO (L.194) - < Foglio 10 Particella 202 Subalterno 1 >  
VIA CICCOSPRECA n. 9 Piano T-1

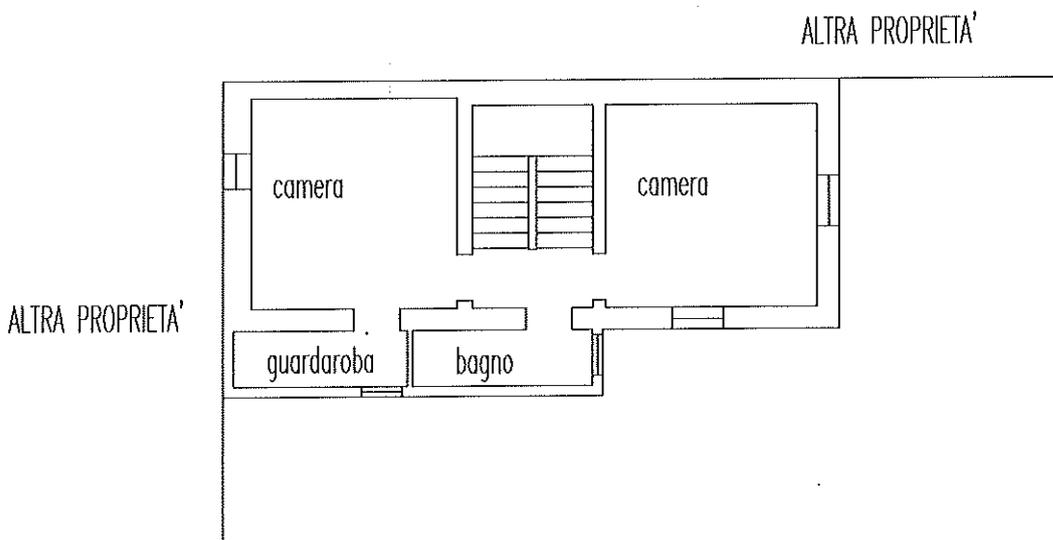
# Planimetria Stato di Fatto

Allegato n. 7

## Pianta Piano Terra



## Pianta Primo Piano







## Allegato n. 9

[Ispezioni Ipotecarie](#)[Persona fisica](#)[Persona giuridica](#)[Immobile](#)[Nota](#)[Stato dell'automazione](#)[Elenchi contabilizzati](#)[Interrogazione del Registro delle Comunicazioni](#)[Riepilogo Ispezioni](#)[Cambia Ufficio](#)[Passa a Visure](#)[Richieste](#)[Assistenza](#)Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Ispezioni Ipotecarie

Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00604012015



## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

## Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 47533 del: 06/03/2022 Importo addebitato: 20,70 euro

Note individuate: 8

Annotamenti in cake individuati: 0

Cognome: [REDACTED]

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2004 - Registro Particolare 2757 Registro Generale 3721  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 47504 del 20/02/2004  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/2004 - Registro Particolare 4113 Registro Generale 5586  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 47670/19953 del 13/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2007 - Registro Particolare 11724 Registro Generale 16986  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56442/25873 del 03/08/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2008 - Registro Particolare 133 Registro Generale 1259  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 57540/26535 del 16/01/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2018 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1045  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71282/35484 del 18/01/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2018 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 4552  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 138 del 19/02/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 13791 Registro Generale 17740  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 831 del 27/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2021 - Registro Particolare 15995 Registro Generale 20537  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 75112/39748 del 09/11/2021  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in TOLLO (CH)  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

## Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)Formato documento:  PDF  XML

COMPARABILE N. 1

Indirizzo: VIA CASALE GERVASIO SNC		Anno: 2019	Mese: 8	Superficie Catastale Totale: 88 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>
Comune: Tollo	Foglio: 9		Mappale: 320	
Prezzo: 35.000,00 €		Categoria: A02		
Consistenza: 4,5 vani	Zona OMI: B1		Quota: 100.00%	Euro 395,09
Settore: RES				

COMPARABILE N. 2

Indirizzo: VIA PERRUNA 114		Anno: 2020	Mese: 12	Superficie Catastale Totale: 187 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 161 m <sup>2</sup>
Comune: Tollo	Foglio: 7		Mappale: 4410	
Prezzo: 70.000,00 €		Categoria: A03		Rendita
Consistenza: 7 vani	Zona OMI: R1		Quota: 100.00%	Euro 397,67
Settore: RES				

COMPARABILE N. 3

Indirizzo: VIA ROMA 38		Anno: 2020	Mese: 7	Superficie Catastale Totale: 99 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 96 m <sup>2</sup>
Comune: Tollo	Foglio: 7		Mappale: 939	
Prezzo: 80.000,00 €		Categoria: A03		Rendita
Consistenza: 4,5 vani	Zona OMI: B1		Quota: 100.00%	Euro 255,65
Settore: RES				

## Allegato 10

### Questionario Riassuntivo dei Dati Essenziali



**Diritto degli esecutati sul bene:**

Il pignoramento immobiliare riguarda i diritti di piena proprietà di un fabbricato da cielo a terra, sito in Tollo (CH). Detta unità immobiliare è sita in via Ciccospreda, n. 9.

**Regime patrimoniale:** Coniugato in comunione dei beni.

**Identificazione catastale dei beni pignorati:**

Unità Immobiliare ad uso abitativo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tollo, Via Ciccospreda, civico 9, Cat. A2, distinto in Catasto al Foglio 10, particella 202, sub. 1. intestato a [REDACTED] a piano Terra e Primo.

**Situazione di possesso.**

Gli immobili risultano in possesso dello stesso Sig. DI GHIONNO Pantaleone.

**Descrizione del bene pignorato:**

diritti di piena proprietà di porzione di Unità Immobiliare ad uso abitativo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tollo, Via Ciccospreda, civico 9, Cat. A2, distinto in Catasto al Foglio 10, particella 202, sub. 1. per la quota di proprietà 1/1.

La zona è servita da normali urbanizzazioni primarie (acqua, luce, ecc.), servizi e viabilità.

**Proprietari confinanti:**

L'unità immobiliare confina lateralmente con altre proprietà individuate al fg. 10, particella 4322: [REDACTED] al fg. 10, Particella 1495: [REDACTED], al Fg. 10 Particella 4273: [REDACTED] distacco da Via Ciccospreda, salvo altri più recenti ed esatti.

### **Formalità pregiudizievoli da cancellare:**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2008 - Registro Particolare 133 Registro Generale 1259 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 57549/26535 del 16/01/2008; - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in TOLLO (CH)
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2018 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1045 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71262/36484 del 18/01/2018; - IPO [REDACTED] a CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in TOLLO (CH)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2018 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 4552 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 138 del 19/02/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in TOLLO (CH)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 13791 Registro Generale 17740 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 831 del 27/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in TOLLO (CH).

### ***Debiti con il Condominio:***

✓ Non risultano debiti.

### **-Descrizione e prezzi a basa d'asta dei beni:**

[REDACTED]

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tollo (CH), al Foglio 10, p.lla 202 sub. 1, Cat. A2, classe U, vani 4,5, mq. 125, Rendita 395,09, per la quota di proprietà 1/1.

L'Unità immobiliare, destinata ad abitazione, è ben orientata, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni (cucina e soggiorno, al piano terra e due camere, magazzino e bagno al primo piano, con gradinata di comunicazione interna).

Il Comune di Tollo è situato a circa 20 km a Est di Chieti e alla stessa distanza da sud di Pescara. L'area su cui è stato realizzato il fabbricato fa parte di un ambito territoriale su cui sono state edificate numerose costruzioni destinate prevalentemente ad abitazione.

Tollo, insieme a Francavilla al Mare svolge il ruolo di capoluogo con i comuni vicini di simile tipologia quali Crecchio, Miglianico o Canosa Sannita.

**LOTTO UNICO – Appartamento destinato ad abitazione**

<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 62.500,00</b>
<b>Offerta minima degli aumenti</b>	<b>€ 500,00</b>

### Avviso D'asta

Descrizione da riportare sulla emananda Ordinanza di vendita:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tollo (CH), al Foglio 10, p.lla 202 sub. 1, Cat. A2, classe U, vani 4,5, mq. 125, Rendita 395,09, per la quota di proprietà 1/1.

L'Unità immobiliare, destinata ad abitazione, è ben orientata, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni (cucina e soggiorno, al piano terra e due camere, magazzino e bagno al primo piano, con gradinata di comunicazione interna).

Il Comune di Tollo è situato a circa 20 km a Est di Chieti e alla stessa distanza da sud di Pescara. L'area su cui è stato realizzato il fabbricato fa parte di un ambito territoriale su cui sono state edificate numerose costruzioni destinate prevalentemente ad abitazione.

<b>Totale valore a base d'asta</b>	<b>€ 62.500,00</b>
Offerta minima degli aumenti	€. <b>500,00</b>