



**OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella
procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco**

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

Il sottoscritto **Stefano MENICHINO**, geometra iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n° 1180, nonché all'Albo dei C.T.U. della Provincia di Chieti, con studio tecnico in Chieti, alla Via Benedetto Croce n° 147, in qualità di tecnico incaricato dal Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore, Dott. Silverio Salvatore, redige la presente perizia tecnica in risposta ai seguenti quesiti sottoposti, come da Verbale del 20.02.2018:

- 1) Identifichi e descriva i beni di proprietà del signor **DI GIROLAMO Marco** individuandone i confini e i dati catastali, con l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione;
- 2) Ricostruisca le vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente la data della trascrizione, identificando tutti i proprietari precedenti e precisando se sussista continuità delle relative trascrizioni;
- 3) In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca gli atti necessari per il perfezionamento della pratica presso l'Agenzia del Territorio;
- 4) Per i terreni, accerti la situazione urbanistica e per gli eventuali fabbricati la regolarità edilizia ed urbanistica, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità;
- 5) Accerti la situazione di possesso con l'indicazione, se occupato da terzi, del relativo titolo;
- 6) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;
- 7) Determini il valore, con l'indicazione del criterio di stima adottato, ai fini della determinazione del prezzo base di vendita;



STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICHINO

- 8) Dica se il compendio immobiliare debba essere posto in vendita in uno o più lotti, indicando il relativo prezzo d'asta;
- 9) Riferisca il tutto, con relazione scritta giurata.

Dopo aver ben esaminato i quesiti, il sottoscritto ha svolto le operazioni peritali eseguendo le necessarie indagini, sia con sopralluoghi che con l'acquisizione della documentazione ipocatastale e urbanistica, per cui si indicano le seguenti risposte.

Risposta al quesito n° 1) *"Identifichi e descriva i beni di proprietà del signor DI GIROLAMO Marco individuandone i confini e i dati catastali, con l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione"*.

DESCRIZIONE

Sulla scorta delle notizie appurate in sede di sopralluogo, in base ai rilievi effettuati, esaminata la documentazione fornita dalla parte, unitamente agli allegati grafici e catastali estratti e con l'osservazione dello stato dei luoghi, si descrivono gli immobili di proprietà del Sig. DI GIROLAMO Marco. Essi sono ubicati nel **Comune di Ripa Teatina (CH)** e nel **Comune di Farindola (PE)**.

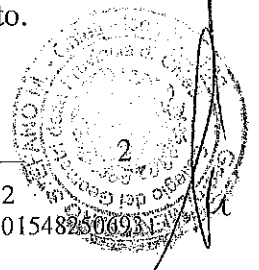
In Ripa Teatina essi sono ubicati in via Castello a ridosso della c.da Alento e sono costituiti dai seguenti beni:

IMMOBILE 1)

Porzione di fabbricato indipendente con corte esclusiva, sviluppatasi da cielo a terra distinto in catasto urbano al Foglio n° 5, particella 3 senza subalterni, come abitazione di tipo economico, costituita da:

- piano terra: con ingresso, cucina, soggiorno, pranzo oltre ampio ripostiglio, con disimpegno e cantina oltre gradinata interna;
- primo piano: formato da disimpegno centrale, tre camere da letto e bagno, oltre terrazzo praticabile a livello che costituisce anche copertura piana dell'ampio ripostiglio e bagno al piano terra. Fa parte dell'unità abitativa, su corpo distaccato posto a livello della corte esterna, una rimessa o autorimessa, con sottostante vano di bassa altezza (*circa ml 1.95*) utilizzato come sgombero. I corpi esterni aderenti ad essa, riportati nella planimetria catastale vigente e indicati come forno, pollaio e wc, sono stati demoliti del tutto.

IMMOBILE 2)



STUDIO TECNICO
Geom. Stefano MENICHIINO

Trattasi di terreno di natura agricola (come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica) coltivato a uliveto, dell'estensione di circa mq 1.990 (sup. nominale), caratterizzato da giacitura leggermente inclinata, posto a valle della corte dei fabbricati sopra descritti.

RIFERIMENTI CATASTALI E CONFINI:

Immobilabile 1) I fabbricati sono attualmente distinti in catasto fabbricati nel comune di Ripa Teatina con i seguenti dati censuari:

Fig. 15, p.lla 3 senza sub, categ. A/3, classe 3[^], consistenza di vani 10, sup. catastale di mq 292 oltre aree scoperte di mq 283, Rendita € 671,39.

Gli edifici con l'annessa corte circostante confinano con strada provinciale, proprietà di Lattanzio Filomena e Vincenzo (p.lla 4333), terreno stessa ditta (p.lla 232), fabbricato e corte di proprietà Malandra ~~XXXXXXXXXX~~ (p.lla 8-4106), D'Orazio ~~XXXXXXXXXX~~ (p.lla 4334) e D'Orazio ~~XXXXXXXXXX~~ (p.lle 4100-4101), salvo altri.

Immobilabile 2) Il terreno è attualmente distinto in catasto terreni nel comune di Ripa Teatina con i seguenti dati censuari:

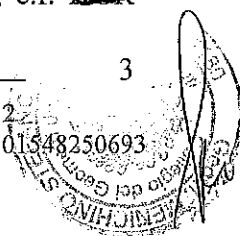
Fig. 15, p.lla 232, qualità Uliveto di classe 1[^], consistenza di are 19,90 (pari a mq 1.990), R.D.= € 9,76 e R.A.= € 5,65.

Il fondo confina con proprietà di Lattanzio Filomena e Vincenzo (p.lle 194-4333), Lattanzio Fulvio (p.lla 231), Malandra Anna Liliana (p.lla 7) e corte di fabbricati stessa ditta (p.lla 3), dalla quale si transita per accedere al fondo, altrimenti intercluso.

TITOLARITA' E PROVENIENZA, RIFERIMENTI A TRASCRIZIONI:

Immobilabile 1) I fabbricati in Ripa Teatina distinti al **Fig. 15, p.lla 3** (senza subalterni) e costituenti unica unità immobiliare risultano intestati a **DI GIROLAMO Marco**, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà 1000/1000 con intestazione rispondente al titolo di proprietà. Essi sono pervenuti all'intestatario con Atto Pubblico di Compravendita notar Angelo Ciampoli con sede in Chieti, Rep. 49980 del 24.02.1988 e reg.to a Chieti il 15.03.31988 al n° 547 mod. I°-V e Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Chieti il 22.03.1988 ai nn. 4506 R.G. e 3715 R.P.

Immobilabile 2) Il terreno in Ripa Teatina distinto in catasto al **Fig. 15, p.lla 232**, risulta intestato a **DI GIROLAMO Marco**, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~



STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICHIINO

~~XXXXXXXXXX~~, proprietà 1000/1000 con intestazione rispondente al titolo di proprietà. Esso è pervenuto all'intestatario con Atto Pubblico di Compravendita notar Angelo Ciampoli con sede in Chieti, Rep. 49980 del 24.02.1988 e reg.to a Chieti il 15.03.31988 al n° 547 mod. I°-V e Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Chieti il 22.03.1988 ai nn. 4506 R.G. e 3715 R.P.

L'IMMOBILE 3) è ubicato nel Comune di Farindola (PE), nel centro abitato cittadino, in via della Luna, (anche se lo stradario catastale riporta via Rossetti), e riguarda una piccola porzione di fabbricato in edificio di maggiore consistenza, destinata ad abitazione, distinta in catasto urbano al Foglio 18, p.lla 260, sub 9.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli sovrastanti con un vano cucina-pranzo al piano terra (quota ingresso) con adiacente piccolo bagno, un vano al primo piano, destinato a camera da letto e sovrastante stanza caratterizzata da bassissima altezza interna (circa ml 1.77) utilizzabile come sgombero ma con presenza di letto. I tre ambienti sono collegati in altezza da una gradinata interna. L'abitazione risulta disabitata da diversi anni e nello stato attuale non risulta agibile, considerata l'elevata presenza di umidità dovuta a probabili infiltrazioni di acqua piovana o di percolazione (due lati sono controterra), che hanno causato l'insorgenza di estese macchie ed efflorescenze con distacchi delle finiture, tinteggiature e intonaci comparsa di muffe evidenti. L'unità immobiliare necessita di consistenti opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione per ripristinare un adeguato standard abitativo.

RIFERIMENTI CATASTALI E CONFINI (Immobile 3):

L'unità immobiliare è distinta in catasto fabbricati nel comune di Farindola con i seguenti dati censuari: Fg. 18, p.lla 260, sub 9, categ. A/5, classe 2[^], consistenza di vani 2,5, Rendita € 72,30. Essa confina con gradinata esterna di accesso a più rampe che giunge fino alla sottostante strada provinciale, circondando la p.lla 586 (comproprietà Di Franscesco), con terrapieno di sovrastante strada comunale e restante terrapieno di sedime dell'edificio, altre unità immobiliari laterali e sovrastante.

TITOLARITA' E PROVENIENZA, RIFERIMENTI A TRASCRIZIONI (immobile 3):

la predetta unità immobiliare risulta intestata a DI GIROLAMO Marco, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà 1000/1000 con intestazione rispondente al titolo di proprietà. Essa è pervenuta all'intestatario in seguito a dichiarazione

STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICCHINO

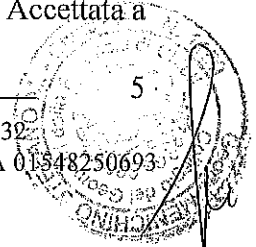
di successione testamentaria in morte di Di Francesco Lucia, presentata il 25/10/2016, prot. PE94072, in seguito alla pubblicazione di Testamento Olografo operata dal Notaio Rulli Bianca Maria con sede in Chieti, al rep. n. 18285, reg.to a Chieti il 29.09.2017 al n. 761, vol. 9990.

Risposta al quesito n° 2) *“Ricostruisca le vicende giuridiche dell’immobile per la durata del ventennio precedente la data della trascrizione, identificando tutti i proprietari precedenti e precisando se sussista continuità delle relative trascrizioni”*

SI RIPORTANO LE PROVENIENZE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L’ACQUISIZIONE.

Immobile 1) I fabbricati in Ripa Teatina distinti al **Fg. 15, p.lla 3 (senza subalterni)** fino alla data di cessione a Di Girolamo Marco (24.02.1988), appartenevano ai venditori MICOMONACO Emma, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ (nuda proprietaria) e LATTANZIO Assunta, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXX~~ (usufruttuario). I fabbricati venivano accatastati con denuncia n° 918/C./1987 del 06/06/1987, in seguito a tipo mappale 64423 del 28.07.1987, come specificato sull’atto di provenienza. Tale intestazione risulta da un Atto di Donazione Accettata a rogito del Notaio Angelo Ciampoli con sede prima in Bucchianico, Rep. 14588 del 07/02/1981, reg.to a Chieti il 26/02/1981 al n° 760 ed ivi Trascritto il 09/03/1981 ai nn. 3539 R.G. e 3074 R.P. Prima ancora di tale donazione e fino all’impianto meccanografico del catasto (15.05.1971) gli immobili erano di proprietà LATTANZIO Assunta, nata a ~~XXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXX-XXXX-XXXX-XXXX~~, e ciò in dipendenza dell’atto di Divisione a rogito del Notaio Amleto Franchi del 12/03/1966, reg.to a Chieti il 28/03/1966 al n° 517 ed ivi Trascritto il 12/04/1966 ai nn. 4964 R.G. e 4587 R.P., per cui si oltrepassa il ventennio dall’acquisto effettuato da Di Girolamo Marco (1966-1988). **In base alla documentazione catastale e ipotecaria risulta la continuità storica delle trascrizioni.**

Immobile 2) Il terreno in Ripa Teatina distinto in catasto al **Fg. 15, p.lla 232** fino alla data di cessione a Di Girolamo Marco (24.02.1988), apparteneva ai venditori MICOMONACO Emma, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXX-XXXX-XXXX-XXXX~~ (nuda proprietaria) e LATTANZIO Assunta, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXX-XXXX-XXXX-XXXX~~ (usufruttuario) e tale intestazione risulta da un Atto di Donazione Accettata a



STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICHIINO

rogito del Notaio Angelo Ciampoli con sede prima in Bucchianico, Rep. 14588 del 07/02/1981, reg.to a Chieti il 26/02/1981 al n° 760 ed ivi Trascritto il 09/03/1981 ai nn. 3539 R.G. e 3074 R.P. Sul terreno risulta una servitù di scarico con pozzo nero ove provengono gli scarichi dell'abitazione descritta al paragrafo immobile 1), sia per l'ubicazione del pozzo che per la dispersione dei liquami di risulta, come precisato nell'atto di compravendita.

Prima ancora di tale donazione e fino all'impianto meccanografico del catasto (15.05.1971) il terreno erano di proprietà LATTANZIO ~~Amadio~~, nato a ~~Chieti~~ il ~~1915~~, c.f. ~~000000000000000000~~, e ciò in dipendenza dell'atto di Divisione a rogito del Notaio Amleto Franchi del 12/03/1966, reg.to a Chieti il 28/03/1966 al n° 517 ed ivi Trascritto il 12/04/1966 ai nn. 4964 R.G. e 4587 R.P., per cui si completano i passaggi oltrepassando il ventennio dalla data di acquisto del sig. Di Girolamo Marco (1966-1988). La p.lla di terreno 232 deriva dalla precedente p.lla 2 di maggiore estensione, frazionata con Tipo di Frazionamento 2597 del 1981 e modificata col tipo mappale del 06.08.1987 prot. 138612, legato all'accatastamento dei fabbricati limitrofi descritti al paragrafo immobile 1.

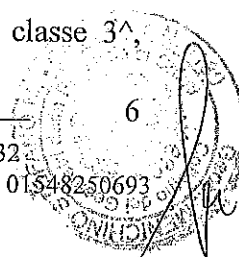
In base alla documentazione catastale e ipotecaria consultata e prodotta risulta la continuità storica delle trascrizioni sui precedenti immobili.

Immobile 3) L'unità abitativa in Farindola, distinta al Fig. 18, p.lla 260 sub 9, prima di pervenire all'odierno intestatario per successione, apparteneva alla sig.ra Di Francesco ~~Uscita~~, nata a ~~Chieti~~ il ~~1915~~, c.f. ~~000000000000000000~~ deceduta a Chieti il ~~00/00/00~~ e ciò fino all'impianto meccanografico catastale del 30.06.1987, quindi in data anteriore al ventennio rispetto ad oggi, per esserle pervenuta con Atto di Compravendita del 7/10/1974 a rogito del Notaio Angelo Acerbo con sede in Penne, rep. 13148, reg.to a Pescara il 13.10.74 al n° 3925 e trascritto il 23.09.1974 ai nn. 7234 R.G. e 6661 R.P.

In base alla documentazione catastale e ipotecaria consultata e prodotta risulta la continuità storica delle trascrizioni sui precedenti immobili.

Risposta al quesito n° 3) "In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca gli atti necessari per il perfezionamento della pratica presso l'Agenzia del Territorio";

Immobile 1) I fabbricati sono attualmente distinti in catasto fabbricati nel comune di Ripa Teatina con i seguenti dati censuari: Fig. 15, p.lla 3 senza sub, categ. A/3, classe 3^a.



STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICHINO

consistenza di vani 10, sup. catastale di mq 292 oltre aree scoperte di mq 283, Rendita € 671,39 per cui risultano censiti e rappresentati secondo la denuncia di accatastamento originario n° 918/C./1987 del 06/06/1987, in seguito a tipo mappale 64423 del 28.07.1987, come da planimetria catastale vigente che comprende l'abitazione disposta su due livelli oltre al corpo distaccato su corte esterna con legnaia, pollaio, forno e wc. e presenza di un pozzo latistante.

In seguito al sopralluogo e con l'osservazione delle planimetrie catastali acquisite, non si rileva la corrispondenza tra lo stato esistente rispetto alla rappresentazione grafica catastale in quanto sono state eseguite opere di trasformazione successive all'atto di compravendita del 24.02.1988 e quindi rispetto al primo accatastamento **con differenze sostanziali**.

- **Per quanto riguarda il corpo accessorio distaccato sulla corte**, rispetto alla planimetria catastale, risultano demoliti i corpi in aderenza all'originaria legnaia (*o stalla come denominato nello stato di fatto di cui alla C.E. n° 49/1989*) e precisamente il pollaio, il wc e il forno, avendo ampliato il corpo centrale sulla parte retrostante, ottenendo un manufatto rettangolare di circa ml 6.63x4.61, destinato a rimessa o autorimessa. Il manufatto comprende anche una locale seminterrato (*probabilmente già esistente prima della compravendita*) caratterizzato da bassa altezza (*circa ml 1.95*) e non riportato in planimetria catastale e neanche nei precedenti grafici di progetto esistenti. Le dimensioni, la forma, la copertura e di conseguenza i prospetti, divergono dal progetto approvato.
- **Per quanto riguarda il fabbricato abitativo**, lo stato di fatto risulta differente dalla planimetria catastale. **Al piano terra** si rileva la presenza di un porticato in sostituzione del ripostiglio chiuso in posizione addossata alla parete di soggiorno, le modifiche di diverse aperture sul perimetro murario oltre alla sostanziale diversità nella ripartizione interna e delle murature in quanto ad aperture e spessori. **Al primo piano**, in difformità della planimetria catastale vigente, si rileva l'aggiunta di tetti perimetrali, la modifica di destinazione di ripostiglio e camera rispetto al tinello-cucina, la soppressione della scala esterna, l'inserimento di una scala esterna che parte sulla corte e si innesta sul terrazzo, una ulteriore scala che parte sul terrazzo del primo piano e conduce al piano sottotetto, del tutto assente nella planimetria catastale.

STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICHIINO

Per aggiornare l'accatastamento rispetto alla situazione di fatto, occorre eseguire una **variazione sostanziale**, (*equiparabile ad un nuovo accatastamento*), per cui occorre redigere prima il Tipo Mappale nel Catasto Terreni, per l'aggiornamento della mappa vigente in rapporto alle diverse aree di sedime dei fabbricati (*presenza di manufatti esterni variati con demolizioni ed ampliamenti*) e poi eseguire la variazione nel Catasto Fabbricati, con la ricostruzione completa di tutte le piante dei vari piani (*si ricorda che il piano sottotetto è del tutto mancante in catasto*) e relativa procedura informatizzata docfa, dopo aver rilevato totalmente i fabbricati in tutte le loro parti. Per predisporre la documentazione occorrente secondo il presente quesito, occorre estendere l'incarico rispetto a quello in espletamento, giacché trattasi di una prestazione articolata con necessità di preliminare preventivazione.

(Immobile 3):

In seguito alla consultazione telematica e poi con l'accesso diretto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescara, è emerso che per l'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati nel comune di Farindola al Fg. 18, p.lla 260, sub 9, categ. A/5, classe 2[^], consistenza di vani 2,5, Rendita € 72,30, non risulta nessuna planimetria in atti o/o busta partita per cui, anche in base alle istruzioni fornite dall'Ufficio, corre l'obbligo della parte di procedere alla redazione della planimetria mancante con procedura DocFa di classamento. Per eseguire tale operazione è necessario procedere ad un rilievo dettagliato interno ed esterno, le cui prestazioni dovranno essere autorizzate e preventivate con l'estensione dell'incarico.

Risposta al quesito n° 4) *"Per i terreni, accerti la situazione urbanistica e per gli eventuali fabbricati la regolarità edilizia ed urbanistica, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità";*

Immobile 1) I fabbricati sono attualmente distinti in catasto fabbricati nel comune di Ripa Teatina con i seguenti dati censuari: **Fg. 15, p.lla 3** senza sub, come pure nel catasto terreni ma di qualità Ente Urbano dell'estensione complessiva di circa mq 1.174 tra coperto e scoperto. In riferimento alla Destinazione Urbanistica, in seguito alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Comune di Ripa Teatina in data 25.10.2018 (*in riferimento all'istanza al prot. 7135 del 17.10.2018*), si evince che l'intera p.lla 3 ricade in

STUDIO TECNICO

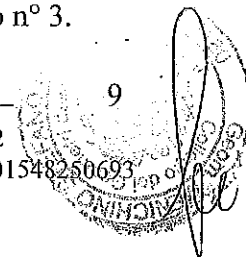
Geom. Stefano MENICHINO

“Sottozona E1 Agricola Normale” disciplinata dall’art. 18 delle N.T.A. vigenti e regolamentata dagli artt. 70-71-42 della L.R. 18/1983 e s.m.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, sulla base delle dichiarazioni riportate nell’atto di compravendita, oltre che dalla documentazione urbanistica acquisita, si riporta la seguente cronologia degli eventi e permessi:

- Il fabbricato fu realizzato in data anteriore all’01/09/1967.
- Con Concessione Edilizia n° 14 del 09/04/1981 è stato autorizzato un mutamento di destinazione e piccolo ampliamento con successivo rilascio di agibilità con provvedimento n° 30 del 01/08/1987.
- Con Concessione Edilizia n° 44 del 07/04/1989 e relativa Concessione Edilizia in Variante n° 117 del 29/11/1990, entrambe rilasciate a DI GIROLAMO Marco, sono stati autorizzati interventi di ristrutturazione sul fabbricato principale con la realizzazione di un portico al piano terra in luogo del ripostiglio preesistente con uscita e finestra dall’adiacente soggiorno, comunicazione con soggiorno-pranzo e variazione di alcune aperture su pareti esterne, inserimento di tettino di coronamento al piano primo e variazioni prospettiche in conseguenza delle modifiche.
- Con Concessione Edilizia n° 49 del 20/04/1989 è stato autorizzato l’intervento di ampliamento di fabbricato ad uso annessi e costruzione di una recinzione e riguarda il manufatto distaccato sulla corte. Sono stati demoliti gli corpi latitanti (forno, wc e pollaio), con ampliamento sul retro, rifacimento della copertura e cambio destinazione da stalla a rimessa attrezzi agricoli. **La situazione di fatto, diverge nettamente dalla planimetria catastale dei fabbricati e anche dalla mappa vigente, come già precisato nella risposta al 3° quesito, per cui si rende necessario aggiornare interamente la situazione catastale.**

Allo stato attuale il fabbricato presenta delle variazioni rispetto all’ultimo progetto approvato, con diversità del portico realizzato, modifiche di alcune aperture interne e della ripartizione, soppressione della scala esterna e cambio della destinazione d’uso del deposito attrezzi agricoli e cantina al piano terra, realizzazione di sottotetto accessibile con gradinata esterna non in progetto. Anche il corpo di fabbrica distaccato ad uso rimessa, presenta diversità dal progetto approvato, come già descritto in risposta al precedente quesito n° 3.



STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICHINO

Non è stato rilasciato un successivo certificato di agibilità rispetto alle modifiche eseguite dopo la prima Concessione Edilizia.

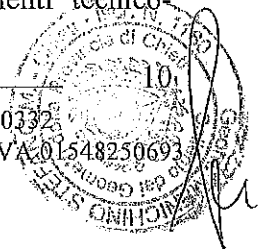
Per quanto riguarda l'immobile 3 nel Comune di Farindola, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, né sono stati rilasciati titoli edilizi di trasformazione del fabbricato che risulta realizzato in data anteriore all'1/09/1967. Come già affermato nell'ultimo comma di risposta al precedente quesito, non risulta disponibile neanche la planimetria catastale dell'unità immobiliare, per riscontrare eventuali modifiche successive.

Risposta al quesito n° 5) "Accerti la situazione di possesso con l'indicazione, se occupato da terzi, del relativo titolo"; Il possesso degli immobili, sia per quanto riguardano i fabbricati (immobile 1), che i terreni, (immobile 2) in Ripa Teatina, oltre che l'unità abitativa sita nel Comune di Farindola (immobile 3) è attualmente esercitato dal proprietario DI GIROLAMO Marco, per cui non risultano occupazioni di terzi. L'abitazione di Farindola è disabitato da diversi anni.

Risposta al quesito n° 6) "Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche condominiali, gravanti sul bene"; In base alle ispezioni ipotecarie non risultano vincoli e oneri gravanti sui beni, né oneri condominiali. Gli immobili siti in Ripa Teatina costituiscono beni di proprietà da cielo a terra, ben delimitati e definiti, per cui non vi sono parti condominiali, non esistendo oneri gravanti sui beni. L'immobile di Farindola dispone di accesso esterno sul vicolo gradonato e non presenta gravami risultanti sul bene né oneri condominiali.

Risposta al quesito n° 7) "Determini il valore, con l'indicazione del criterio di stima adottato, ai fini della determinazione del prezzo base di vendita;

Il valore di commerciale degli immobili viene determinato sulla base di alcune variabili: ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stato di conservazione, sussistenza di vincoli e normative, sulla situazione generale di mercato tra domanda e offerta. Trattandosi di fabbricati e di un terreno agricolo di modesta estensione, si preferisce fare riferimento al metodo di stima sintentico comparativo, con l'acquisizione di informazioni presso le agenzie di compravendita operanti nel territorio, con raffronto anche ai dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di competenza. Si adotta quindi come parametro tecnico la superficie convenzionale. Con gli elementi tecnico



STUDIO TECNICO
Geom. Stefano MENICCHINO

economici acquisiti e in base all'esperienza di mercato maturata, si attribuiscono i seguenti valori:

IMMOBILE 1) in Ripa Teatina (CH)

Porzione di fabbricato indipendente con corte esclusiva, sviluppantesi da cielo a terra distinto in catasto urbano al Foglio n° 5, particella 3 senza subalterni, come abitazione di tipo economico, costituita da:

VALORE STIMATO:

A) piano terra (e p.semint. corpo accessorio distaccato):

- abitazione mq 153.00 x € 700,00/mq = € 107.100,00
- portico mq 14.15 x 40% = mq 5.66 x € 700,00/mq = € 3.962,00
- Corpo distaccato loc. deposito p. semint. mq 22.00 x € 180,00/mq = € 3.960,00
- Corpo distaccato loc. autorimessa ex legnaia mq 30.50 x € 350,00/mq = € 10.675,00
- corte esterna p.lla 3 (al netto aree di sedime) mq 950 x € 15,00/mq = € 14.250,00

B) Primo piano:

- abitazione mq 102.00 x € 700,00/mq = € 71.400,00
- terrazzo 1° piano e balcone mq 41.50 x 25% = mq 10.38 x € 700,00/mq = € 7.266,00

C) Piano sottotetto:

piano sottotetto mq 102.00 x 40% = mq 40.80 x € 700,00/mq = € 28.560,00

Totale valore Immobile 1) Ripa T. Fg 18, p.lla 3) € 247.173,00

IMMOBILE 2) in Ripa Teatina (CH)

Il terreno di natura agricola distinto in catasto al **Fg. 15, p.lla 232**, coltivato a uliveto, dell'estensione di circa mq 1.990

VALORE STIMATO:

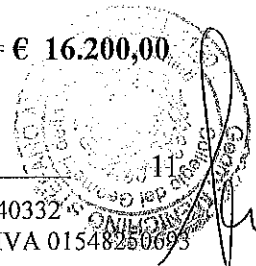
- terreno di mq 1.990 x € 3,50/mq = € 6.965,00

IMMOBILE 3) in Farindola (PE)

piccola porzione di fabbricato in edificio di maggiore consistenza, destinata ad abitazione nel centro abitato cittadino, in via della Luna, distinta in catasto urbano al Foglio 18, p.lla 260, sub 9, tenendo conto dello stato di conservazione

VALORE STIMATO:

- abitazione, sup ragguagliata (*plan. Catastale assente*) mq 60 x € 270,00/mq = € 16.200,00



STUDIO TECNICO

Geom. Stefano MENICHIINO

RIEPILOGO VALORE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Il valore complessivo stimato di tutti gli immobili descritti, sia in provincia di Chieti che in Provincia di Pescara, è pari a € 270.338,00.

Risposta al quesito n° 8) "Dica se il compendio immobiliare debba essere posto in vendita in uno o più lotti, indicando il relativo prezzo d'asta;

Tenendo conto della dislocazione dei beni sul territorio, si ritiene opportuno formare n° 2 Lotti per la vendita:

- il **1° Lotto comprendente gli immobili 1) e 2)** nelle descrizioni, siti nel **Comune di Ripa Teatina**, Provincia di Chieti.

Il Prezzo d'asta per il Lotto n° 1, può assumersi in cifra arrotondata pari a € 254.000,00, (duecentocinquantaquattromila/00) quale sommatoria arrotondata dei valori degli immobili 1) e 2) costituenti il lotto.

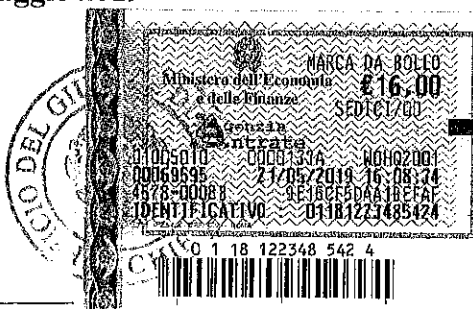
Si predilige la formazione di unico lotto in quanto gli immobili sono ricadenti in "zona agricola" e la vigente normativa regionale non consente il frazionamento del fabbricato per la formazione di due unità immobiliari distinte. Il terreno a uliveto, posto a valle della corte del fabbricato, risulterebbe intercluso rispetto ad altri fondi, per cui la vendita in un lotto separato risulterebbe pregiudizievole in quanto bisogna costituire una servitù di passaggio sulla corte del fabbricato per consentire l'accesso ad un differente acquirente, considerando anche il basso valore (circa € 7.000,00) rispetto al restante immobile n° 3.

- il **2° Lotto comprendente l'immobile 3)** nelle descrizioni, sito nel **Comune di Farindola**, Provincia di Pescara.

Il Prezzo d'asta per il Lotto n° 2, può assumersi in cifra arrotondata pari a € 16.000,00 (sedecimila/00) quale valore arrotondato dell'immobile 3).

Avendo assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico, deposita la relazione di perizia giurata come **richiesto nel quesito n° 9.**

Chieti, 22 maggio 2019



II C.T.U. EFANO
Geom Stefano Menichino



12

n° 235469



TRIBUNALE DI CHIETI

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

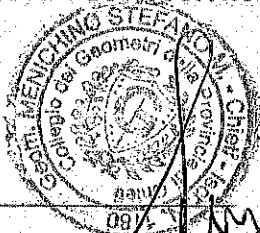
L'anno DUE MILA DICIANNOVB (2019) il _____ giorno
22.05.2019 del mese di MAGGIO, innanzi al

sottoscritto Cancelliere dell'intestato Tribunale è comparso il Sig.
GIOM. STEFANO MENICHINO identificato

CARTA IDENTITAZI ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, il quale chiede di
asseverare con giuramento l'allegata PERIZIA

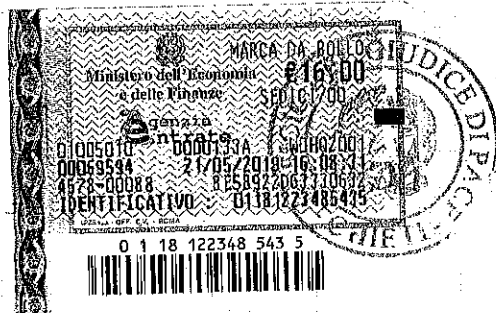
Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisce il giuramento di rito che
egli presta pronunciando la formula: «Giuro di aver bene e fedelmente
adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la
verità».

Letto, confermato e sottoscritto.



IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Maria Carmela FEZZA



TRIBUNALE DI CHIETI

OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

ELENCO ALLEGATI
(consultati e prodotti per la redazione della perizia)

1. Visure catastali;
2. Mappe catastali;
3. Planimetria catastale (fabbricati in Ripa Teatina);
4. Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno in Ripa Teatina;
5. Estratti O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari;
6. Documentazione Fotografica.
7. Ispezioni ipotecarie;

Il Tecnico
geom Stefano Menichino



TRIBUNALE DI CHIETI

**OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella
procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco**

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

ELENCO ALLEGATI
(consultati e prodotti per la redazione della perizia)

1. Visure catastali;
2. Mappe catastali;
3. Planimetria catastale (fabbricati in Ripa Teatina);
4. Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno in Ripa Teatina;
5. Estratti O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari;
6. Documentazione Fotografica.
7. Ispezioni ipotecarie;

Il Tecnico
geom Stefano Menichino



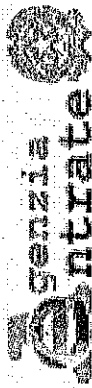
STUDIO TECNICO
Geom. Stefano MENICHINO

TRIBUNALE DI CHIETI

**OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella
procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco**

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

Allegato 1: Visure catastali



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2019

Data: 15/05/2019 - Ora: 17.59.07
Visura n.: T285444 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	DI GIROLAMO MARCO Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CHIETI
Soggetto individuato	DI GIROLAMO MARCO nato a FRANCAVILLA AL MARE il 09/10/1962 C.F.: DGRMRC62R09D763S

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIETI(Codice C632) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		47	904	9	1		A/3	3	6 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte**: 95 m ²	Euro 604,25	VIA PIETRO FALCO piano: 2-S2 interno: 11; Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GIROLAMO Clandio nato a FRANCAVILLA AL MARE	00000000000	(1) Proprieta' per 2/3 bene personale
2	DI GIROLAMO Marco nato a FRANCAVILLA AL MARE	00000000000	(1) Proprieta' per 1/3 bene personale
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/10/2016 protocollo n. CH0123527 Voltura in atti dal 17/10/2017 Repertorio n.: 18285 Rogante: RULLI BIANCAMARIA Sede: CHIETI			
Registrazione: UU Sede: CHIETI Volume: 9990 n. 761 del 29/09/2017 SUCCESSIONE IN MORTE DI FRANCESCO FRANCAVILLA (n. 10705.1/2017)			



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2019

Direzione Provinciale di Chieti
 Ufficio Provinciale - Territorio

2. **Servizi fabbricati** site nel Comune di RIPA TEATINA (Codice H320) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	3				A/3	3	10 vani	Totale: 292 m ² Totale escluse aree scoperte** : 283 m ²	Euro 671,39	VIA CASTELLO piano: F-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 protocollo n. CH0122607 in atti dal 09/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33893.1/2015)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GIROLAMO Marco nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 23/04/2008 protocollo n. CH0098490 in atti dal 23/04/2008 Registrazione: Sede: INTERSCAMBIO INFORMATIVO CD (n. 8908.1/2008)			

3. Immobili siti nel Comune di RIPA TEATINA (Codice H320) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	5	232		-	ULIVETO	1	ha are ca 19 90		Dominicale Euro 9,76 L. 18.905	Agrario Euro 5,65 L. 10.945	Tabella di variazione del 26/02/1997 protocollo n. 209915 in atti dal 23/07/2001 (n. 225060.1/1997)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: variato con il n. 3 fg.5



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Infezioni e beni immobili indicati al n. 3

Data: 15/05/2019 - Ora: 17.59.07 Fine
Visura n.: T285444/Pag: 3

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GIROLAMO Marco nato a [REDACTED] ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/1988 Voltura in atti dal 12/08/1995 Repertorio n.: 49980 Rogante: CIAMPOLI ANGELO Sede: CHIETI Registrazione: Sede: CHIETI Volume: I.V. n: 547 del 15/03/1988 (n. 4064.1/1988)	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 16 Rendita: Euro 1.275,64

Totale Generale: Superficie 19,90 Redditi: Dominicale Euro 9,76 Agrario Euro 5,65

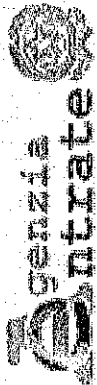
Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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 Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 19:21:13

Visura n.: T358572 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di RIPA TEATINA (Codice: H320)	
	Provincia di CHIETI	
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 3	

Area di enti urbani e promiscui dal 13/06/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	5	3	-	-	ENTE URBANO	11 74		Agrario	TIPO MAPPAL E del 06/08/1987 protocollo n. 138612 in atti dal 13/06/2000 (n. 918/C.1/1987)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		comprende i n. 281,289 e parte 232 fg.5							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 289 - foglio 5 particella 281

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 232

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	5	3	-	-	FABB RURALE	03 30		Agrario	Impianto meccanografico del 15/05/1971
Notifica				Partita		4256			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATTANZIO ANTONIO nato [redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto fino al 06/08/1987



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/10/2018 - Ora: 19:21:13 Fine

Visura n.: T358572 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

2	MICOMONACO E... nata a ...	(1) Proprietà' fino al 06/08/1987
DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1981 Voltura in atti del 17/04/1986 Rogante: CIAMPOLI ANGELO Sede: BUCCHIANICO Registrazione: UR Sede: CHIETI n. 760 del 26/02/1981 (n. 205981)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATTANZIO A... nato a	fino al 07/02/1981
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 15/05/1971			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 10:33:54 Segue

Visura n.: T97219 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RIPA TEATINA (Codice: B320)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 5 Particella: 3

INTESTATO

1	DI GIROLAMO Marco nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		5	3				A/3	3	10 vani	Totale: 292 m ² Totale escluse aree scoperte**: 283 m ²	Euro 671,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 protocollo n. CH0122607 in atti dal 09/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33893.1/2015)
Indirizzo												
Notifica											Mod.58	378

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		5	3				A/3	3	10 vani	Totale: 292 m ² Totale escluse aree scoperte**: 283 m ²	Euro 671,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Notifica											Mod.58	378



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 10:33:54 Segue
Visura n.: T97219 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	3				A/3	3	10 vani		Euro 671,39 L. 1.300.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: CONTRADA ALENTO piano: T-1;												
Notifica: Mod.58 378												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	3				A/3	3	10 vani		L. 1.360	COSTITUZIONE del 06/08/1987 in atti dal 11/10/1995 (n. 918/C.1/1987)
Indirizzo: CONTRADA ALENTO piano: T-1;												
Notifica: Mod.58 378												

Situazione degli intestati dal 23/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DI GIROLAMO Marco nato a			
1				(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 23/04/2008 protocollo n. CH0098490 in atti dal 23/04/2008 Registrazione: Sede: INTERSCAMBIO INFORMATIVO CD (n. 8908.1/2008)				

Situazione degli intestati dal 24/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DI GIROLAMO Marco nato a			
1				(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 23/04/2008
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/1988 Voltura in atti dal 09/11/1998 Repertorio n.: 49980 Rogante: CLAMPOLI ANGELO Sede: CHIETI Registrazione: UR Sede: CHIETI Volume: I n: 547 del 15/03/1988 (n. 543.1/1988)				

Situazione degli intestati dal 06/08/1987

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	LATTANZIO A. nato a			
1				(8) Usufrutto fino al 24/02/1988
2	MICOMONACO E. nato a			(1) Proprieta' fino al 24/02/1988
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 06/08/1987 in atti dal 11/10/1995 Registrazione: (n. 918/C.1/1987)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 10:35:54 - Fine
Visura n.: T97219 - Pag. 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 10:30:42

Visura n.: T94872 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di RIPA TEATINA (Codice: H320)	
Catasto Terreni		Provincia di CHIETI	
		Foglio: 5 Particella: 232	
INTESTATO			
1	DI GIROLAMO Marco nato a		(1) Proprieta' per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 23/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	5	232	-	ULIVETO 1	19 90		Dominicale Euro 9,76 L. 18.905	Agrario Euro 5,65 L. 10.945	Tabella di variazione del 26/02/1997 protocollo n. 209915 in atti dal 23/07/2001 (n. 225060.1/1997)
Notifica									
Annotazioni		variato con il n. 3 fg.5							

Situazione dell'Immobile dal 13/06/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	5	232	-	SEMIN ARBOR 4	19 90		Dominicale L. 7.960	Agrario L. 13.930	TIPO MAPPALE del 06/08/1987 protocollo n. 138612 in atti dal 13/06/2000 (n. 918/C.1/1987)
Notifica									
Annotazioni		variato con il n. 3 fg.5							

Neila variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 289 - foglio 5 particella 281

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 3



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 10.30.42

Segue

Visura n.: T94872 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dal 17/04/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	5	232	-	SEMIN ARBOR	4	28 10		Dominicale L. 11.240	Agrario L. 19.670	FRAZIONAMENTO in atti dal 17/04/1986 (n. 259781)
Notifica						Partita	4256			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 2 - foglio 5 particella 231 - foglio 5 particella 233 - foglio 5 particella 234

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GIROLAMO Marco	nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/1988 Voltura in atti dal 12/08/1995 Repertorio n.: 49980 Rogante: CIAMPOLI ANGELO Sede: CHIETI Registrazione: Sede: CHIETI				
Volume: IV n. 547 del 15/03/1988 (n. 4064.1/1988)				

Situazione degli intestati dal 07/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATTANZIO ANGELO	nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 24/02/1988
2	MICOMONACO BEATE	nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta fino al 24/02/1988
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1981 Voltura in atti dal 17/04/1986 Repertorio n.: 14588 Rogante: CIAMPOLI ANGELO Sede: BUCCHIANICO Registrazione: UR Sede: CHIETI n. 760 del 26/02/1981 (n. 205981)				

Situazione degli intestati dal 17/04/1986

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATTANZIO ANGELO	nato a [REDACTED]	[REDACTED]	fino al 07/02/1981
DATI DERIVANTI DA				
Frazionamento in atti dal 17/04/1986				

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	5	2	-	SEMIN ARBOR	4	2 38 10		Dominicale L. 95.240	Agrario L. 166.670	Impianto meccanografico del 15/05/1971



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 10:30:43

Visura n.: T94872 Pag: 3

Notifica	Partita	4256
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATTANZIO A. nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 16/10/2003
2	LATTANZIO V. nata a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 16/10/2003

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/1981. Voltura in atti dal 17/04/1986 Repertorio n.: 14588 Rogante: CIAMPOLI ANGELO Sede: BUCCHIANICO Registrazione: UR Sede: CHIETI n: 760 del 26/02/1981 (n. 205981)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LATTANZIO A. nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 07/02/1981

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 15/05/1971

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2019

Data: 15/05/2019 - Ora: 18:01:12
Visura n.: T286364 Pag. 1

Dati della richiesta	DI GIROLAMO MARCO Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PESCARA
Soggetto individuato	DI GIROLAMO MARCO nato a FRANCAVILLA AL MARE il 09/10/1962 C.F.: DGRMRC62R09D763S

I. Unità Immobiliari site nel Comune di FARINDOLA (Codice D501) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		18	260	9			A/5	2	2,5 vani		Euro 72,30 L. 140.000	VIA ROSSETTI; Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GIROLAMO Marco nato a [REDACTED] TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/10/2016 protocollo n. PE0094072. Voltura in atti dal 13/10/2017 Repertorio n.: 18285 Rogante: RULLI BIANCA MARIA Sede: CHIETI Registrazione: LU Sede: CHIETI Volume: 9990 n: 761 del 29/09/2017 SUCC. DI FRANCESCO LUCIA (n. 5997.1/2017)	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Pescara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 - Ora: 11.42.18 Segno

Visura n.: T145840 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FARINDOLA (Codice: D501) Provincia di PESCARA
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 260 Sub.: 9

INTESTATO

1	DI GIROLAMO Marco nato a [REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
---	-------------------------------------	---------------------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	260	9		A/5	2	2,5 vani		Euro 72,30 L. 140.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica											
VIA ROSSETTI;											
Partita											
7											
Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		18	260	9		A/5	2	2,5 vani		L. 125	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica											
VIA ROSSETTI;											
Partita											
7											
Mod.58											

Situazione degli intestati dal 25/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Partita	Indirizzo		
1	DI GIROLAMO	Marco	nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA						
TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/10/2016 protocollo n. PE0094072 Voltura in atti dal 13/10/2017 Repertorio n.: 18285 Rogante: RULLI BIANCA MARIA Sede: CHIETI						
Registrazione: UU Sede: CHIETI Volume: 9990 n. 761 del 29/09/2017 SUCC. DI FRANCESCO [REDACTED] (n. 5997.1/2017)						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2018

Data: 09/10/2018 Ora: 11.42.18 Fine

Visura n.: T145840 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI FRANCESCO L. XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX Impianto meccanografico del 30/06/1987	XXXXXXXXXX	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 25/10/2016
DATI DERIVANTI DA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

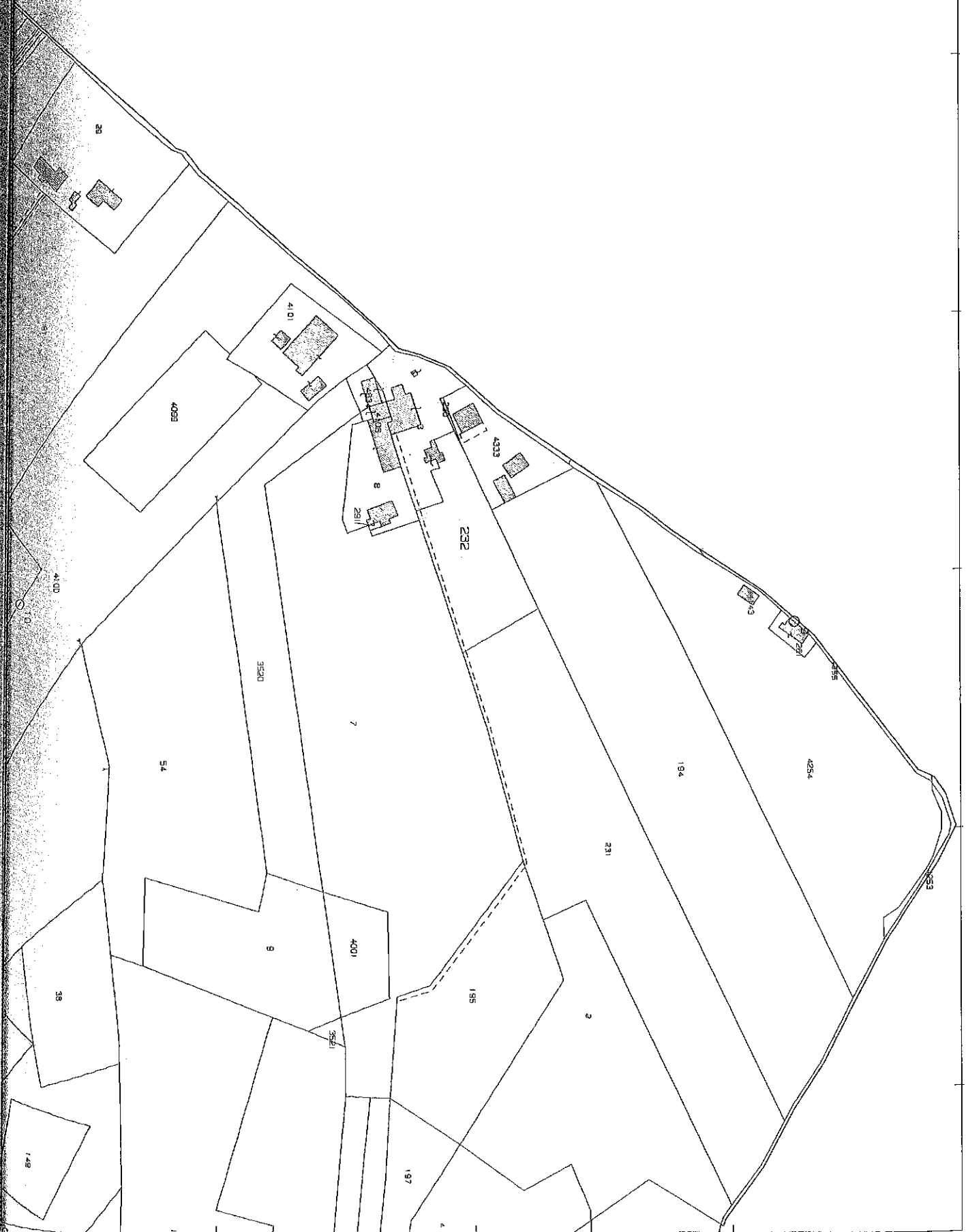
STUDIO TECNICO
Geom. Stefano MENICHINO

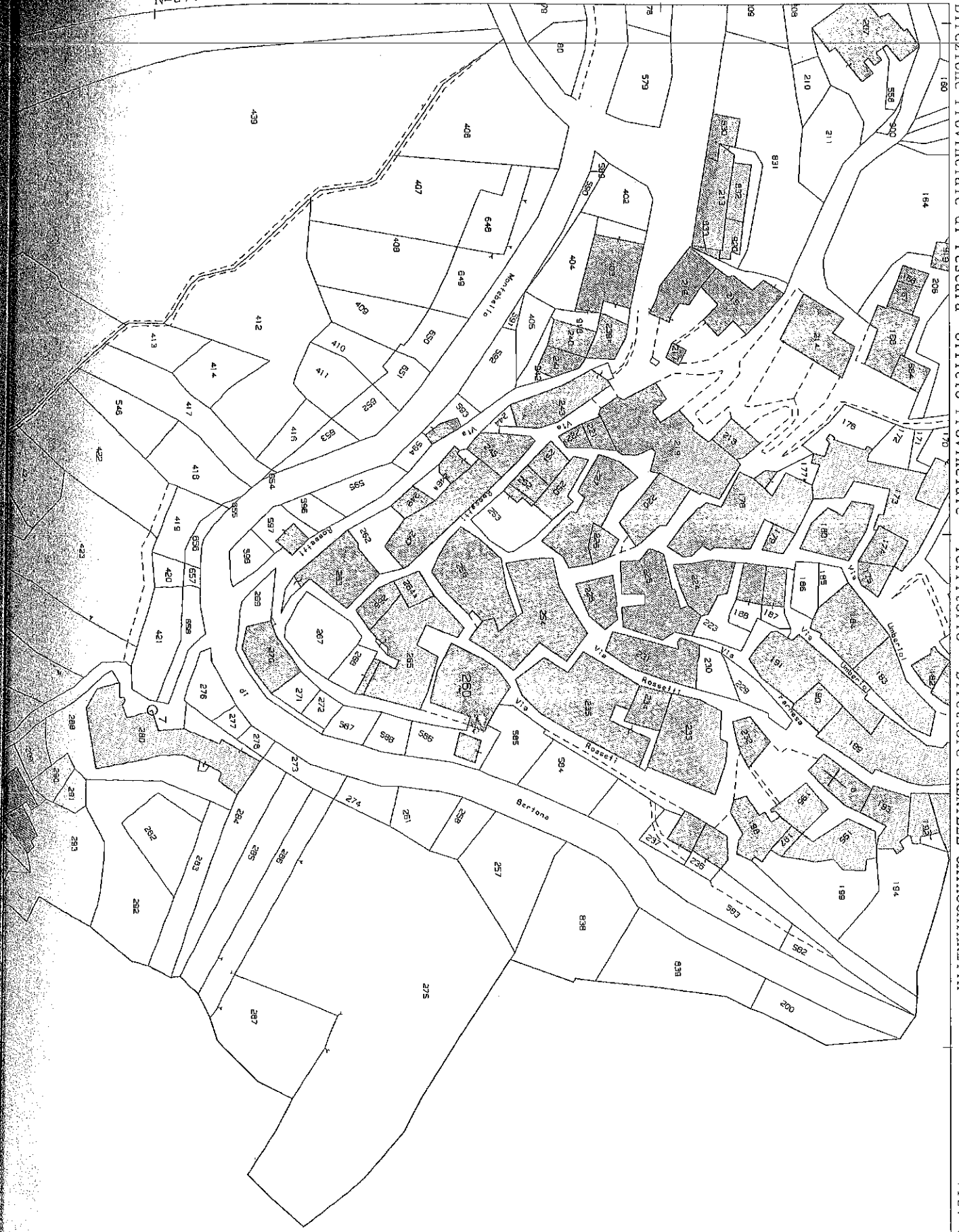
TRIBUNALE DI CHIETI

OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella
procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

Allegato 2: Mappe catastali;





STUDIO TECNICO
Geom. Stefano MENICHINO

TRIBUNALE DI CHIETI

OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

Allegato 3: Planimetria catastale;

Min. A (Finanze Catasto Edilizio Urbano)

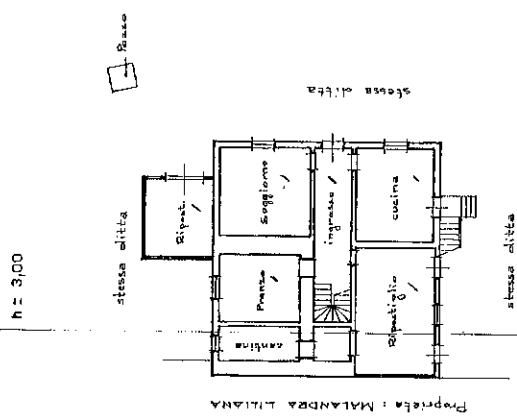
irc
300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

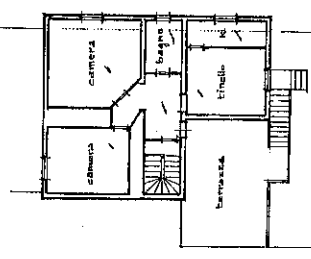
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Plantimetro dell'immobile situato nel Comune di RIPA TEATINA Via ALENTO
 Di via MICCOMONICO, EMMA, data 16-04-1928 SP. R.I.T.B.
 Allegata all'affidazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CHIETI

PIANO TERRA
h = 3,00



PIANO PRIMO
h = 2,70



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°
 2 3-87
 FOGLIO 5
 particella 3 / -

Compilata dal GEOM. ROCCO
 GIANSALVO

Isolato all'Alto del GERMELI
 della Particella di CHIETI

DATA 04-08-1987

Firma: *[Signature]*



STUDIO TECNICO
Geom. Stefano MENICHINO

TRIBUNALE DI CHIETI

**OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella
procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco**

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica



COMUNE DI RIPA TEATINA
(Provincia di Chieti)



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot. n. 7135
data 17 OTT. 2018

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

VISTA la domanda prot. 6979 in data 11/10/2018, presentata da sig. **GEOM. STEFANO MENICHINO**, nata a CHIETI (CH) il 31/08/1965 e residente in CHIETI (CH), via Benedetto Croce 147;
VISTO l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
VISTA la vigente Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera del C.C. n. 7 del 20/04/2015;
VISTA la Variante specifica del P.R.G. approvata con Delibera del C.C. n. 24 del 31.05.2017;
VISTA la normativa vigente;

CERTIFICA

• che gli immobili distinti in catasto al **H320 Foglio 5 part. IIale 3, 232 nel vigente P.R.G.** hanno la seguente destinazione urbanistica:
art. 18 NTA - Sottozona "E1 Agricola normale" regolamentata dagli artt. 70-71-72 della L.R. 18/1983 e s.m. e dai seguenti indici:

lf (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq 0,03
H (altezza massima)	ml 7,50
ds (distacco minimo dal ciglio stradale)	ml 20,00
dc (distacco minimo dal confine)	ml 5,00
df (distacco minimo tra fabbricati)	ml 10,00

L'altezza massima degli edifici produttivi eventualmente realizzati ai sensi del disposto dell'art. 72 della LR 18/83 (nel testo vigente) è pari a ml 12,00.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO
Ing. Marta Cosentino



Diritti di segreteria corrisposti a mezzo
Bollettino postale n. 0048 del 25.10.2018
Importo € 30,00

STUDIO TECNICO
Geom. Stefano MENICHINO

TRIBUNALE DI CHIETI

OGGETTO: Consulenza tecnica per la ricognizione degli immobili in proprietà nella procedura n° 152/2016 per la composizione della crisi da sovraindebitamento – DI GIROLAMO Marco

Dott. Silverio Salvatore: Professionista nominato con funzioni di OCC e liquidatore

Allegato 5: Estratti O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: RIPA TEATINA

Fasciazione: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

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	600	900	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	N
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1,7	2,4	N
Box	NORMALE	450	650	L	2	2,9	N
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	2,8	4,2	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Comune: PESCARA
 Zona: PARINDOLA
 Località: Centrale - CENTRO STORICO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 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	455	680	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	610	L	2	2,9	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
 Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
 Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- O Ottimo
- N Normale
- S Scadente

La descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1988.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)