

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

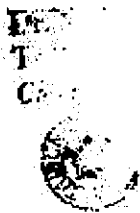
Esecuzione Immobiliare n. 163/2012

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012 promossa da  
[REDACTED]

Contro:  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice Delegato : Dott. Nicola VALLETTA

## RELAZIONE TECNICA PERITALE



14-1-2013  
[Signature]

ESPERTO INCARICATO

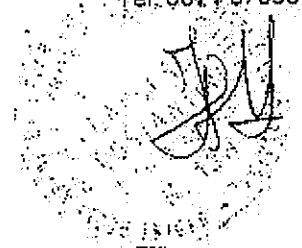
Dott. Arch. Francesco Costantini

Via Papa Giovanni XXIII n. 61

66100 Chieti

Tel. 0873 370901 - 348.3306988

Chieti, 10/01/2013



Esecuzione Immobiliare n. 163/2012

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012 promossa da  
[REDACTED]

Contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice Delegato : **Dott. Nicola VALLETTA**



RELAZIONE TECNICA PERITALE

Stima beni immobili

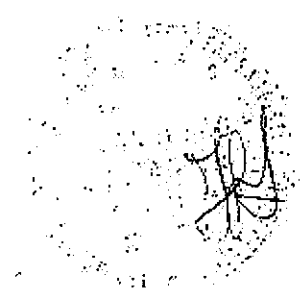
### SOMMARIO

- 1) Premessa
- 2) Lotto n. 1
- 3) Descrizione
  - A) Proprietà
  - B) Dati Catastali
  - C) Confinanti
  - D) Descrizione Lotto/consistenza
  - E) Accessi/ pertinenze/ servitù
  - F) Caratteristiche dimensionali
  - G) Caratteristiche costruttive
- 4) Titoli di proprietà
- 5) Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio
- 6) Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile agli atti
  - A) Trascrizioni e Iscrizioni
- 7) Descrizione urbanistica delle aree
- 8) Regolarità amministrativa degli immobili
  - 8.1 Conformità/Difformità rispetto al progetto di cui all'autorizzazione edilizia

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



- 8.2 Conformità/Difficoltà rispetto alla planimetria catastale
- 9) Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio
  - 10) Disponibilità dell'immobile
  - 11) Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni
  - 12) Assoggettamento ad IVA della vendita
  - 13) Valutazione dell'immobile
  - 14) Criteri di formazione dei lotti
  - 15) Considerazioni finali
  - 16) Schema riassuntivo C.T.U. Lotto n. 1
  - 17) Bozza per decreto di trasferimento lotto n. 1
  - 18) **Lotto n. 2**
  - 19) Descrizione
    - A) Proprietà
    - B) Dati Catastali
    - C) Confinanti
    - D) Descrizione Lotto/consistenza
    - E) Accessi/ pertinenze/ servitù
    - F) Caratteristiche dimensionali
    - G) Caratteristiche costruttive
  - 20) Titoli di proprietà
  - 21) Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio
  - 22) Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile agli atti
    - A) Trascrizioni e Iscrizioni
  - 23) Descrizione urbanistica delle aree
  - 24) Regolarità amministrativa degli immobili
    - 8.3 Conformità/Difficoltà rispetto al progetto di cui all'autorizzazione edilizia
    - 8.4 Conformità/Difficoltà rispetto alla planimetria catastale
  - 25) Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio
  - 26) Disponibilità dell'immobile
  - 27) Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni
  - 28) Assoggettamento ad IVA della vendita
  - 29) Valutazione dell'immobile
  - 30) Criteri di formazione dei lotti
  - 31) Considerazioni finali
  - 32) Schema riassuntivo C.T.U. lotto n. 2



- 33) Bozza per decreto di trasferimento lotto n. 2
- 34) RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA -
- 35) ALLEGATI



III'MO sig. G.E del Tribunale di Chieti

1) PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti 25/06/2012, la parte procedente, [REDACTED], con sede in [REDACTED], via [REDACTED] ([REDACTED] C.F. n. [REDACTED]), in persona del suo legale rappresentante e presidente del C.d.A. p.a. [REDACTED], rappresentata e difesa, unitamente quanto disgiuntamente, dagli avvocati [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) del Foro di [REDACTED] tutti effettivamente domiciliata presso il suo studio legale dell'avv. [REDACTED] a Chieti, via [REDACTED], giusta procura in calce all'atto di pignoramento alla via [REDACTED], richiedeva al Tribunale di Chieti l'espropriazione dei seguenti cespiti:

1) Il diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , spettante al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], sui beni immobiliari tutti siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), C.da Casale n. 17:

a) I fabbricati siti in C.da Casale n. 17., contraddistinti al N.C.E.U. del suddetto Comune al:

Fg. 4, part. 4192, Cl. A/4, 5 vani, fg. 4, 6 vani; Fg. 4, part. 4193 in corso di costruzione; Fg. 4, part. 355, sub 1, classe A/4, 6 vani

b) I terreni siti nel suddetto comune ed iscritti al N.C.T al:

Fg 4 part. 203 23 are e 90 centiare; Fg 4 part. 204 20 are e 60 centiare; Fg 4 part. 400 17 are e 10 centiare; Fg 4 part. 505 19 are; Fg 4 part. 4181 21 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4188 15 are e 78 centiare; Fg 4 part. 4190 10 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4209 42 42 centiare;

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012

2) I diritti spettanti alla sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] sui beni immobili, tutti siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), via Tibone n. 88 ed in particolare:

- a) Il diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{2}{5}$ , sul fabbricato sito in C.da Casale e contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 9, part. 4100, Classe A/3, vani 9;
- b) Il diritto di nuda proprietà, per la quota di  $\frac{4}{5}$ , sui terreni iscritti al N.C.T. al:  
Fg. 10, part. 207, 5 are e 70 centiare; Fg. 10, part. 208, 11 are e 90 centiare;  
Fg. 10, part. 209, 1 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 1406, 1 are e 90 centiare;  
Fg. 9, part. 306, 5 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 308, 10 are e 60 centiare;
- c) Il diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{4}{5}$ , sui terreni iscritti al N.C.T. al:  
Fg. 9, part. 305, 21 are e 60 centiare; Fg. 9, part. 310, 18 are e 70 centiare;  
Fg. 15, part. 312, 11 are e 20 centiare; Fg. 15, part. 501, 3 are e 10 centiare;  
Fg. 9, part. 263, 17 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 4068, 2 are e 8 centiare;  
Fg. 9, part. 4099, 2 are e 20 centiare; Fg. 9, part. 4101, 1 are e 60 centiare;  
Fg. 9, part. 4102, 36 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 4103, 3 are e 40 centiare; Fg. 10, part. 206, 64 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 399, 30 are e 90 centiare;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. ill.ma in data 21.11.2011 nominava quale esperto il sottoscritto arch. Francesco Costantini, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Chieti al n. 198, con studio in Chieti alla via Papa Giovanni XXIII n. 61, come da verbale in all. n. 1 alla presente relazione. Ricevuto l'incarico, il sottoscritto dopo aver ricevuto la notifica dell'incarico il 27/11/2012, in data 29/11/2012 prestava giuramento e dopo aver preso visione degli atti fissava per il giorno 14/12/2011 un sopralluogo per gli immobili siti nel Comune di RIPA TEATINA Ch). Pertanto, nell'espletamento dell'incarico il sottoscritto procede nella stesura della relazione peritale, considerato la diversa tipologia e

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012

destinazione d'uso degli immobili afferenti due sindicati eseguiti, **suddividendo la descrizione dei cespiti pignorati in due lotti. Nel primo lotto** verranno identificati i fabbricati e terreni di proprietà di [REDACTED] ubicati in Ripa Teatina (Ch) C.da Casale al n. 17 e nel **secondo lotto** verranno identificati e descritti gli immobili di proprietà di [REDACTED] anch'essi ubicati nel comune di Ripa Teatina (Ch) alla via Tibone n. 88.

2) LOTTO N. 1

3) DESCRIZIONE

A) PROPRIETA'

Il diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , spettante al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], sui beni immobiliari.

tutti siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), C.da Casale n. 17:

a) - fabbricati siti in C. da Casale n. 17., contraddistinti al N.C.E.U. del suddetto

Comune al:

Fg. 4, part. 4192, Cl. A/4, 5 vani.

Fg. 4, part. 4193 in corso di costruzione ;

Fg. 4, part. 355, sub 1, classe A/4, 6 vani.

b) I terreni siti nel suddetto comune ed iscritti al N.C.T al:

Fg 4 part. 203 23 are e 90 centiare;

Fg 4 part. 204 20 are e 60 centiare;

Fg 4 part. 400 17 are e 10 centiare;

Fg 4 part. 505 19 are ;

Fg 4 part. 4181 21 are e 30 centiare;

Fg 4 part. 4188 15 are e 78 centiare;

Fg 4 part. 4190 10 are e 30 centiare;



Fg 4 part. 4209 42 42 centiare;

**B) DATI CATASTALI**

Agenzia del Territorio – Catasto dei fabbricati, Comune di Ripa Teatina (Ch)

(vedasi visure allegato n. 3.1 e 3.3)

a) Fabbricati siti in C.da Casale n. 17, contraddistinti al N.C.E.U. del suddetto

Comune al:

Fg. 4, part. 4192, Cl. A/4, 5 vani, fg. 4, 6 vani, € 165,27

Fg. 4, part. 4193 in corso di costruzione ;

Fg. 4, part. 355, sub 1, classe A/4, 6 vani, € 198,32

b) I terreni siti nel suddetto comune ed iscritti al N.C.T al:

Fg 4 part. 203 23 are e 90 centiare; Rd € 23,45 Ra € 15,43

Fg 4 part. 204 20 are e 60 centiare; Rd € 6,92 Ra € 5,32

Fg 4 part. 400 17 are e 10 centiare; Rd € 16,78 Ra € 11,04

Fg 4 part. 505 19 are; Rd € 18,64 Ra € 12,27

Fg 4 part. 4181 21 are e 30 centiare; Rd € 20,90 Ra € 13,75

Fg 4 part. 4188 15 are e 78 centiare; Rd € 15,48 Ra € 10,19

Fg 4 part. 4190 10 are e 30 centiare; Rd € 10,11 Ra € 4,79

Fg 4 part. 4209 42 42 centiare; Rd € 6,92 Ra € 5,32

Ubicazione catastale : Contrada Casale

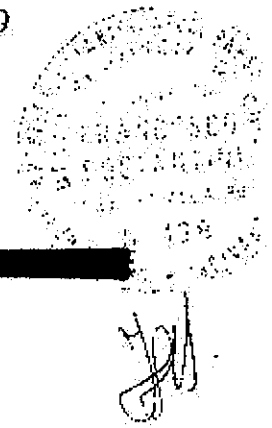
Intestazione catastale: Piena proprietà della quota di ½ di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] (Ch) il [REDACTED]

**C) CONFINI**

Gli edifici confinano con corte comune, terreni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e con proprietà [REDACTED]



## D) DESCRIZIONE LOTTO / CONSISTENZA

Diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti cespiti :

- a) Piccolo fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale n. 17 composto da un piano terra con antistante zona portico, ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno camera, disimpegno e camera, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a ragguagliati mq 70,55 ( vedi da foto 1 al n. 6); in Catasto Fabbricati del Comune di ripa Teatina (Ch) al Fg. 4, part. 4192, Cl. A/4, 5 vani, fg. 4, 6 vani, € 165,27
- b) Porzione di fabbricato, sito nel comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale n. 17 su due piani, composto da un piano terra composto da un locale deposito, una cantina e uno sgombero; u piano rimo, con accesso da scaia esterna composto da ingresso, cucina, soggiorno – pranzo, un w.c. e una camera da letto, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a ragguagliati mq 121,50 ( vedi da Foto n. 8 al n. 13) ; in Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina (Ch) al Fg. 4, part. 355, sub 1 , classe A/4, 6 vani , € 198,32
- c) Fabbricato per ricovero annessi agricoli, su due piani , realizzato al rustico con solai, struttura in c.a. composto da fondazioni, pilastri , solai di piano e copertura, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a ragguagliati mq 173,40 ( foto n. 14 – 15); in Catasto Fabbricati al Fg. 4, part. 4193 in corso di costruzione ;
- d) Terreni agricoli siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), C.da Casale, della superficie catastale di mq 11,508, identificati in Catasto Terreni : Fg 4 part. 203 23 are e 90 centiare; Fg 4 part. 204 20 are e 60 centiare; Fg 4 part.

400 17 are e 10 centiare; Fg 4 part. 505 19 are ; Fg 4 part. 4181 21 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4188 15 are e 78 centiare; Fg 4 part. 4190 10 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4209 42 42 centiare;

L'accesso agli immobili avviene tramite corte comune esterna.

#### E) ACCESSI – PERTINENZE E SERVITU'

I fabbricati sopra descritti hanno accesso da corte comune identificata in Catasto Terreni con la particella n. 270 in testa ai sig.ri coniugi [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 14/12/2012, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento ( vedi all. 3.3).

a) Immobile piccolo fabbricato Fg. 4 particella 4192

Immobile	Sup. lorda Mq circa	Coeff.	Superf. Convenz. Mq circa	Altezza
Fabbricato P.T.	65,00	1,00	65,00	2,85
Portico	18,50	0,30	5,55	
Totale	83,50		70,55	

b) Immobile porzione di fabbricato su due piani Fg. 4 particella 355

Immobile	Sup. lorda Mq circa	Coeff.	Superf. Convenz. Mq circa	Altezza
Appartamento P.1°	81,00	1,00	81,00	2,60
Locali cantina - deposito P.T	81,00	0,50	40,50	3,00

Totale	162,00		121,50	
--------	--------	--	--------	--

c) Immobile al rustico in c.a. al Fg. 4 particella 4192

Immobile	Sup. lorda Mq circa	Coeff.	Superf. Convenz. Mq circa	Altezza
Fabbricato annessi agricoli e stalla, al rustico solo c.a. al P.T	102,00	1,00	102,00	2,80
Fabbricato annessi agricoli e stalla, al rustico solo c.a. al P.1 sottotetto	102,00	0,70	71,40	variabile
Totale	204,00		173,40	

d) Terreni agricoli siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), C.da Casale, della superficie catastale di mq 11.508,00 identificati in Catasto Terreni : Fg 4 part. 203 - 204 - 400 - 505 - 4181 - 4188 - 4190 - 4209.

Immobile	Sup. lorda Mq circa	Coeff.	Superf. Convenz. Mq circa	Altezza
Terreni agricoli	11.508,00	1,00	11.508,00	

### G) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fabbricati di vecchia costruzione particelle 4192 e n. 355 siti in Ripa Teatina (Ch) alla C.da Casale n. 17 ( vedasi foto All. 6 da n.1 a n. 6):

Struttura portante principale verticale: muratura piena dilaterizio con

Copertura: a tetto.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;

Vano scala esterno: pavimentazione in graniglia con corrimano in;

Dotazioni fabbricati: gas metano,

Energia elettrica, acqua, linea telefonica, rete fognante.

Portoncino di accesso: in legno con assenza di serratura di sicurezza.

Tramezzature interne: in laterizio pareti e soffitti interni appartamento:  
intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione: in graniglia misto gres porcellanato;

Serramenti esterni: in legno

Bagni: rivestimento con piastrelle in ceramica, di colore chiaro per un'altezza di  
circa 2,00 m.

Cucine: rivestimento per un'altezza di circa 1,50 m, esclusivamente sul lato  
cottura.

Serramenti interni: in legno e vetro. Impianto elettrico: sottotraccia a 230V,  
con quadro elettrico ubicato nel vano ingresso e realizzato a norma

Impianto termico: autonomo con caldaia ubicata nel vano cucina.

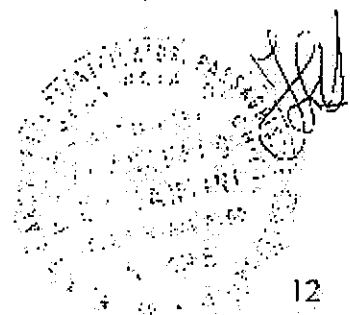
Elementi radianti: in ghisa.

Impianto idrico: sottotraccia.

Altri impianti presenti: impianto televisivo e telefonico.

Epoca ultimazione fabbricato: 1960, successivamente sono stati eseguiti piccoli  
lavori di manutenzione straordinaria.

Condizioni dell'immobile: discrete all'interno, sufficiente all'esterno.



#### 4) TITOLI DI PROPRIETA'

Il ventennio che precede la data di trascrizione dell'atto di pignoramento effettuato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) è quello anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile depositata in Cancelleria in data 19/11/2012 dal Notaio [REDACTED] [REDACTED], nonché dalle visure effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/12/ 2012 (vedasi allegato n. 3.1):

A) Porzione di fabbricato sita in Ripa Teatina, Contrada Casale, riportata in Catasto fabbricati al fg 4, particella 4193.

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Buccianico in data 14 marzo 1983, trascritto il 13 Aprile 1983 al n. 4340;

B) Immobili siti in Ripa Teatina, Contrada Casale, riportati in Catasto Fabbricati al Fg. 4, particelle 4192 – 355/1 ed in Catasto Terreni 203 – 204 – 400 – 505 – 4181 – 4188 – 4190 – 4209.

[REDACTED] suddetta in regime di comunione legale del [REDACTED] [REDACTED] suddetto in forza di atto compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Chieti in data 1 Ottobre 1973, trascritto il 19 ottobre 1973 al n. 12843.

#### 5) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento : **SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI**

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RISCOINTRABILI DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ( vedi all. 4)

A) TRASCRIZIONI CONTRO E ISCRIZIONI

Relativamente alle quote di proprietà di [REDACTED] ed a quelle di proprietà e devolutesi a favore di [REDACTED] risultano gravati dalle seguenti formalità :

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 30 Settembre 2009 al n. 4192 per € 39.000,00 a favore della società " [REDACTED] con domicilio in Firenze, [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota pari a ½ sugli immobili siti in Ripa Teatina, riportati in catasto terreni al foglio 4, particelle 203 – 204 – 208 – 400 – 505 – 4181 – 4182 ed in catasto fabbricati al Fg 4, particella 355/1.
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 3 gennaio 2012 al n. 22 per € 117.000,00 a favore della [REDACTED], con domicilio presso lo studio Dell' [REDACTED] in Chieti, via [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] sulla quota di ½ sui beni in Ripa Teatina, riportati in catasto fabbricati al Fg 4, particelle 4192 – 4193 – 355/1 ed in Catasto Terreni al fg 4, particelle 203 – 204 – 400 – 505 – 4181 – 4188 – 4190 – 4209 e contro [REDACTED] sulla quota pari a 2/5 dell'immobile in Ripa Teatina, riportato in catasto fabbricati al fg 9, particella 4100, sulla quota pari ai 4/5 di nuda proprietà sugli immobili siti in Ripa Teatina, riportati in catasto treni al fg 9, particelle 305 – 310, Fg 15 particelle 312 – 501, Fg 9 particelle 263 – 4968 – 4099 – 4101 – 4102 – 4103, foglio 10, particelle 206 – 399, si precisa altresì che detta ipoteca giudiziale grava per 4/5 di nuda proprietà.



contro [REDACTED] anche sull'immobile riportato in catasto terreni al Fg 10, particella 1406, che tuttavia non risulta censito in catasto

3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 10 luglio 1012 al n. 9520 favore della [REDACTED] con domicilio presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] in Chieti, via [REDACTED] n. 4, contro [REDACTED] sulla quota di  $\frac{1}{2}$  sui beni in Ripa Teatina, riportati in Catasto Fabbricati al Fg 4, particelle 4192 – 4193 – 355/1 ed in catasto Terreni al Fg. 4, particelle 203 – 204 – 400 – 505 – 4181 – 4188, – 4190 – 4209 e contro [REDACTED] sulla quota pari ai  $\frac{2}{5}$  dell'immobile in Ripa Teatina, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 4100 sulla quota pari ai  $\frac{4}{5}$  di nuda proprietà sugli immobili siti in Ripa Teatina, riportati in Catasto Terreni al fg 10 particelle 207 – 208 – 209, foglio 9, particelle 306 – 308 e sulla quota pari ai  $\frac{4}{5}$  sugli immobili siti in Ripa Teatina, riportati in Catasto Terreni al Foglio 9, particelle 305 – 310 foglio 9, particelle 263 – 4068 – 4099 – 4101 – 4102 – 4103, foglio 15, particelle 312 – 501, foglio 10, particelle 206 – 399; si precisa altresì che detto pignoramento per  $\frac{4}{5}$  di nuda proprietà contro [REDACTED] anche sull'immobile riportato in catasto terreni al fg 10, particella 1406, che tuttavia non risulta censito in catasto.

#### 7) DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'area su cui insistono i fabbricati e i terreni oggetti di pignoramento sono con destinazione urbanistica agricola.



### 8) REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI

#### A) Conformità/Difficoltà rispetto al progetto di cui all'autorizzazione edilizia

Dai sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripa Teatina (Ch) è da quanto è emerso dalla presa visione degli atti tecnici forniti dall'esecutato in fase di sopralluogo risulta che gli immobili in questione risultano : a) per i fabbricati censiti al Fg. 4 particelle 4192 e particella n. 355 si è riscontrato che trattasi di fabbricati realizzati in epoche diverse e comunque in data ante 1967, periodo in cui non è necessario fornire i titoli abilitativi; b) per il fabbricato identificato al Fg. 4 particella 4193, realizzato al rustico ( solo strutture in c.a.) Concessione Edilizia n. 22 del 15/3/1991 e successiva D.I.A. del 7/1/2009 prot. 902 ad oggi scaduta.

#### B) Conformità/Difficoltà rispetto alla planimetria catastale.

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo si può dichiarare che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali.

### 9) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO

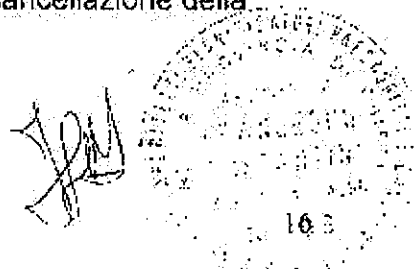
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: **SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI**

### 10) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da accertamenti effettuati risulta che l'immobile, alla data della perizia, è occupato dalla famiglia del [REDACTED].

### 11) COSTO DI CANCELLAZIONI E ISCRIZIONI

Da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, si è appreso che l'importo necessario per la cancellazione della seguente trascrizione nell'attualità è circa pari a:



- IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IL 30 Settembre 2009 al n. 4192 per € 39.000,00 a favore della società " [REDACTED] con domicilio in Firenze, [REDACTED] n. [REDACTED] € 35,00;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 3 gennaio 2012 al n. 22 per € 117.000,00 a favore della [REDACTED] con domicilio presso lo studio Dell [REDACTED] in Chieti, via [REDACTED] € 35,00;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 10 luglio 1012 al n. 9520 favore della [REDACTED] con domicilio presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] in Chieti, via [REDACTED] : € 267,00;

## 12) ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

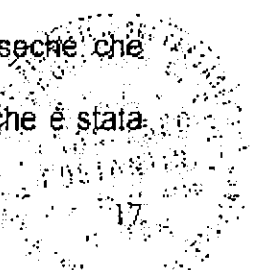
La vendita non è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene personale del sig. [REDACTED]

## 13) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del bene è quello sintetico comparativo, che consiste nel ricavare il valore degli immobili attraverso la comparazione con un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche medie (riferite alla caratteristiche standard medie della zona), considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione (estensione, ubicazione, accessibilità, esposizione, finiture, dotazione di accessori, regolarità urbanistica, ecc.), in relazione a quello "ideale" di comparazione.

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite. Eseguito questo primo grosso inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



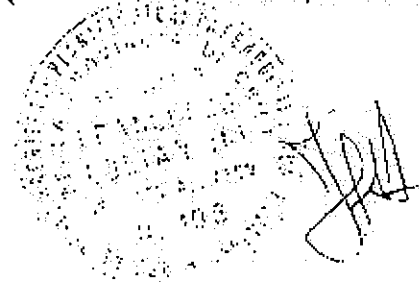
analizzata, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il possibile utilizzo ecc. Fra le condizioni estrinseche, si è considerato la localizzazione la tipologia di edificato che lo perimetra e le possibili ricadute d'interesse sul bene oggetto del lotto. Inoltre, si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene (zona periferica e agricola ) dell'età dell' immobile, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso (civile abitazione), degli spazi comuni dello stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato nonché dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona e del fatto che l'immobile.

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato emerge che si possa valutare i cespiti pignorati per le quote di proprietà dell'esecutato, come segue:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Diritti di proprietà pari a 1/2	Valore lotto In c.t.
290	mq	€/mq	euro	50 %	euro
a) Piccolo fabbricato	70,55	1.100,00	77.605,00	1/2 38.802,00	38.800,00
b) Porzione di fabbricato	121,50	900,00	109.350,00	1/2 54.675,00	54.670,00
c) Fabbricato al rustico c.a.	173,40	400,00	69.360,00	34.680,00	34.680,00
d) Terreno agricolo	11.508,00	3,00	34.524,00	1/2 17.262,00	17.250,0
<b>Totale</b>			<b>290.389,00</b>	<b>145.420,00</b>	<b>145.400,00</b>

**VALORE IN C.T. : € 145.400,00**  
quattrocento /00)

(diconsi euro centoquarantacinque mila



#### 14) CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nell'espletamento dell'incarico il sottoscritto procede nella stesura della relazione peritale, considerato che i beni pignorati sono di proprietà per le relative quote in parte del Sig. [REDACTED] e restante parte della sig.ra [REDACTED] e pertanto si è proceduto ad accorpere i vari immobili pignorati in due lotti, ciascuno per ogni intestatario. Nel primo lotto verranno identificati i fabbricati e terreni di proprietà di [REDACTED] ubicati in Ripa Teatina (Ch) C.da Casale al n. 17 e nel secondo lotto verranno identificati e descritti gli immobili di proprietà di [REDACTED] anch'essi ubicati nel comune di Ripa Teatina (Ch) alla via Tibone n. 88.

#### 15) CONSIDERAZIONI FINALI

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono all'interno, all'esterno in vece necessitano interventi di straordinaria manutenzione.

#### 16) SCHEMA RIASSUNTIVO C.T.U. LOTTO N. 1

Tribunale civile e Penale di Chieti

Sezione esecuzioni immobiliari

SCHEMA RIASSUNTIVO

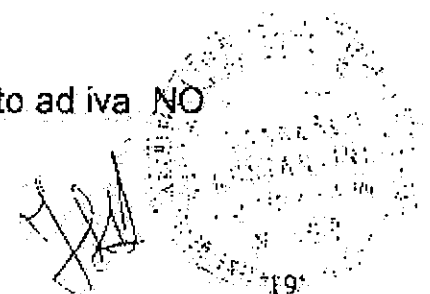
Esecuzione Immobiliare n. 163/2012

Giudice Delegato : dott. Nicola VALLETTA

Lotto n. 1 Prezzo base d'asta € 145.400,00 soggetto ad iva NO

Comune : Ripa Teatina (Ch) Indirizzo : C.da Casale n. 17

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



Diritti :

Diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti cespiti :

a) Piccolo fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da

Casale n. 17 composto da un piano terra con antistante zona portico, ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno camera, disimpegno e camera, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a raggugliati mq 70,55; in Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina (Ch) al Fg. 4, part. 4192, Cl. A/4, 5 vani, fg. 4, 6 vani, € 165,27

Descrizione qualitative sintetiche fabbricato

Superficie commerciale : mq 70,55

Anno di costruzione : 1960

Stato di manutenzione : buono all'interno, mediocre all'esterno

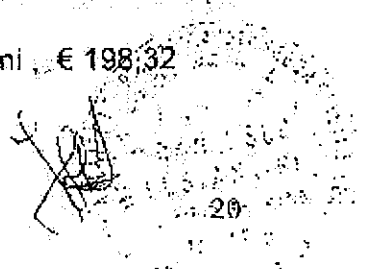
Qualità delle finiture : medie

Disponibilità : occupato dall'esecutato

b) Porzione di fabbricato, sito nel comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da

Casale n. 17 su due piani, composto da un piano terra composto da un locale deposito, una cantina e uno sgombero; un piano primo, con accesso da scala esterna composto da ingresso, cucina, soggiorno – pranzo, un w.c. e una camera da letto, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a raggugliati mq 121,50; in Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina (Ch) al Fg. 4, part. 355, sub 1, classe A/4, 6 vani, € 198,32

Descrizione qualitative sintetiche fabbricato



Superficie ragguagliata : mq 121,50

Anno di costruzione : 1940

Stato di manutenzione : discreto all'interno, mediocre all'esterno

Qualità delle finiture : buone nella parte abitativa; discrete nei locali accessori

Disponibilità : occupato dall'esecutato

- c) **Fabbricato per ricovero annessi agricoli, su due piani**, realizzato al rustico con solai struttura in c.a. composto da fondazioni, pilastri, solai di piano e copertura, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a ragguagliati mq 173,40; in Catasto Fabbricati al Fg. 4, part. 4193 in corso di costruzione.

Descrizione qualitative sintetiche fabbricato

Superficie ragguagliata : mq 173,40

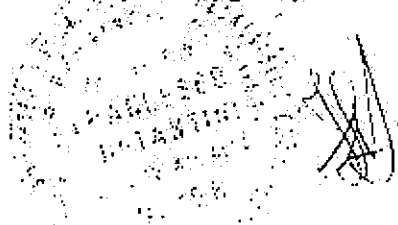
Anno di costruzione : 2009

Stato di manutenzione : trattasi di sola struttura in cemento armato

Qualità delle finiture : trattasi di sola struttura in cemento armato

Disponibilità : libero perché fabbricato al rustico

- d) **Terreni agricoli siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), C.da Casale, della superficie catastale di mq 11.508**, identificati in Catasto Terreni : Fg 4 part. 203 23 are e 90 centiare; Fg 4 part. 204 20 are e 60 centiare; Fg 4 part. 400 17 are e 10 centiare; Fg 4 part. 505 19 are ; Fg 4 part. 4181 21 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4188 15 are e 78 centiare; Fg 4 part. 4190 10 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4209 42 42 centiare;



Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni

Nota	R.P.	R.G.	Data	Pub. Uff.	n. Rep.	Data
Pignoramento	9520		10/07/2012	Uff. Giud.		10.2.2009
Ipoteca Giudiziale	4192		30/09/2009	Uff. Giud.		
Ipoteca Giudiziale.	22		02.01.2012	Uff. Giud.		
€ 117.000,00						

17) BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig.  
 \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_  
 n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato  
 in regime di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ legale dei beni con \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

LOTTO 1:

A) PROPRIETA' e DATI CATASTALI

Diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti cespiti :

- a) Piccolo fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina( Ch) in C.da Casale n. 17 composto da un piano terra con antistante zona portico, ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno camera, disimpegno e camera, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a ragguagliati mq 70,55; in Catasto Fabbricati del Comune di ripa Teatina (Ch) al Fg. 4, part. 4192, Cl. A/4, 5 vani, fg. 4, 6 vani, € 165,27

**Descrizione qualitative sintetiche fabbricato**

Superficie commerciale : mq 70,55

Anno di costruzione : 1960

Stato di manutenzione : buono all'interno, mediocre all'esterno

Qualità delle finiture : medie

Disponibilità : occupato dall'esecutato

**b) Porzione di fabbricato, sito nel comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da**

Casale n. 17 su due piani, composto da un piano terra composto da un locale deposito, una cantina e uno sgombero; un piano primo, con accesso da scala esterna composto da ingresso, cucina, soggiorno – pranzo, un w.c. e una camera da letto, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza paria a raggugliati mq 121,50; in Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina (Ch) al Fg 4, part. 355, sub 1, classe A/4, 6 vani, € 198,32

**Descrizione qualitative sintetiche fabbricato**

Superficie raggugliata : mq 121,50

Anno di costruzione : 1940

Stato di manutenzione : discreto all'interno, mediocre all'esterno

Qualità delle finiture : buone nella parte abitativa; discrete nei locali accessori

Disponibilità : occupato dall'esecutato

**c) Fabbricato per ricovero annessi agricoli, su due piani**, realizzato al

rustico con solai, struttura in c.a. composto da fondazioni, pilastri, solai di piano e copertura, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna)

comprensiva delle murature di competenza paria a raggugliati mq 173,40; in Catasto Fabbricati al Fg. 4, part. 4193 in corso di costruzione.

**Descrizione qualitative sintetiche fabbricato**

Superficie raggugliata : mq 173,40

Anno di costruzione : 2009

Stato di manutenzione : trattasi di sola struttura in cemento armato

Qualità delle finiture : trattasi di sola struttura in cemento armato

Disponibilità : libero perché fabbricato al rustico

**d) Terreni agricoli siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), C.da Casale,**

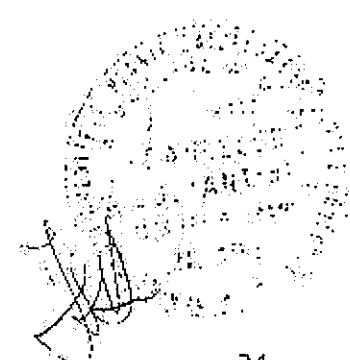
**della superficie catastale di mq 11.508, identificati in Catasto Terreni :**

Fg 4 part. 203 23 are e 90 centiare; Fg 4 part. 204 20 are e 60 centiare; Fg 4 part. 400 17 are e 10 centiare; Fg 4 part. 505 19 are ; Fg 4 part. 4181 21 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4188 15 are e 78 centiare; Fg 4 part. 4190 10 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4209 42 42 centiare;

Ubicazione catastale : Comune di Ripa Teatina (Ch) C.da Casale n. 17

Intestazione catastale: Diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in Testa a

████████████████████ nato a ████████████████████ (Ch) il ██████████



18) LOTTO N. 2

19) DESCRIZIONE

A) PROPRIETA'

Diritti spettanti alla sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sui beni immobili, tutti siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), via Tibone n. 88 ed in particolare:

a. Il diritto di proprietà, per la quota di 2/5, sul fabbricato sito in C.da Casale e contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 9, part. 4100, Classe A/3, vani 9;

b. Il diritto di nuda proprietà, per la quota di 4/5, sui terreni iscritti al N.C.T. al:

Fg. 10, part. 207, 5 are e 70 centiare; Fg. 10, part. 208, 11 are e 90 centiare;

Fg. 10, part. 209, 1 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 1406, 1 are e 90 centiare;

Fg. 9, part. 306, 5 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 308, 10 are e 60 centiare;

c. Il diritto di proprietà, per la quota di 4/5, sui terreni iscritti al N.C.T. al:

Fg. 9, part. 305, 21 are e 60 centiare; Fg. 9, part. 310, 18 are e 70 centiare;

Fg. 15, part. 312, 11 are e 20 centiare; Fg. 15, part. 501, 3 are e 10 centiare;

Fg. 9, part. 263, 17 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 4068, 2 are e 8 centiare;

Fg. 9, part. 4099, 2 are e 20 centiare; Fg. 9, part. 4101, 1 are e 60 centiare;

Fg. 9, part. 4102, 36 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 4103, 3 are e 40

centiare; Fg. 10, part. 206, 64 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 399, 30 are e

90 centiare;

B) DATI CATASTALI

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



- a. Il diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{2}{5}$ , sul fabbricato sito in C.da Casale e contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 9, part. 4100, Classe A/3, vani 9;
- b. Il diritto di nuda proprietà, per la quota di  $\frac{4}{5}$ , sui terreni iscritti al N.C.T. al:
- Fg. 10, part. 207, 5 are e 70 centiare;
  - Fg. 10, part. 208, 11 are e 90 centiare;
  - Fg. 10, part. 209, 1 are e 80 centiare;
  - Fg. 10, part. 1406, 1 are e 90 centiare;
  - Fg. 9, part. 306, 5 are e 90 centiare;
  - Fg. 9, part. 308, 10 are e 60 centiare;
- c. Il diritto di proprietà, per la quota di  $\frac{4}{5}$ , sui terreni iscritti al N.C.T. al:
- Fg. 9, part. 305, 21 are e 60 centiare;
  - Fg. 9, part. 310, 18 are e 70 centiare;
  - Fg. 15, part. 312, 11 are e 20 centiare;
  - Fg. 15, part. 501, 3 are e 10 centiare;
  - Fg. 9, part. 263, 17 are e 90 centiare;
  - Fg. 9, part. 4068, 2 are e 8 centiare;
  - Fg. 9, part. 4099, 2 are e 20 centiare;
  - Fg. 9, part. 4101, 1 are e 60 centiare;
  - Fg. 9, part. 4102, 36 are e 10 centiare;
  - Fg. 9, part. 4103, 3 are e 40 centiare;
  - Fg. 10, part. 206, 64 are e 80 centiare;
  - Fg. 10, part. 399, 30 are e 90 centiare;

Ubicazione catastale dei fabbricati : via Tibone n. 88 in Ripa Teatina (Ch)

Intestazione catastale : ██████████

### C) DESCRIZIONE LOTTO / CONSISTENZA

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



Diritti spettanti alla sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] sui beni immobili, tutti siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), via Tibone n. 88 ed in particolare:

- a) Fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale, via Tibone n. 88, su tre piani, composto da un piano terra con antistante zona portico, ingresso gradinata, disimpegno, cucina – tinello, cantina, ripostiglio e legnaia; da un piano primo composto da ingresso – disimpegno, tinello – cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, una veranda e due balconi a livello; da un piano secondo sottotetto con destinazione a soffitta, il tutto di superficie complessiva lorda (interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a mq 477,18 per i diritti di proprietà, di  $\frac{2}{5}$  in Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina (Ch) C.da Casale al Fg 9, particella 4100, classe A/3, vani 9, € 604,25.
- b) Terreno agricolo sito nel Comune di Ripa Teatina alla C.da Casale della superficie complessiva di mq 3780 per i diritti di nuda proprietà per la quota di  $\frac{4}{5}$ , identificato in Catasto Terreni Fg. 10, part. 207, 5 are e 70 centiare; Fg. 10, part. 208, 11 are e 90 centiare; Fg. 10, part. 209, 1 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 1406, 1 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 306, 5 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 308, 10 are e 60 centiare;
- c) Terreno agricolo sito nel Comune di Ripa Teatina alla C.da Casale, della superficie complessiva di mq 21.358, per i diritti di proprietà, per la quota di  $\frac{4}{5}$ , identificato in Catasto Terreni, Fg. 9, part. 305, 21 are e 60 centiare; Fg. 9, part. 310, 18 are e 70 centiare; Fg. 15, part. 312, 11 are e 20 centiare; Fg. 15, part. 501, 3 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 263, 17 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 4068, 2 are e 8 centiare; Fg. 9, part. 4099, 2

are e 20 centiare; Fg. 9, part. 4101, 1 ara e 60 centiare; Fg. 9, part. 4102, 36 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 4103, 3 are e 40 centiare; Fg. 10, part. 206, 64 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 399, 30 are e 90 centiare;

#### E) ACCESSI – PERTINENZE E SERVITU'

Il fabbricato e quindi i locali hanno accesso principale dalla strada e dal terreno pertinenziale di proprietà.

#### F) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Si precisa che i seguenti dati dimensionali derivano, in gran parte dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 14/12/2012, in parte da quanto si evince dalla planimetria di accatastamento

a) Diritti di proprietà per la quota di 2/5 di un fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale, via Tibone n. 88, su tre piani, distinto in Catasto al Fg 9, part. 4100, classe A/3, Vani 9

Immobile	Sup. lorda Mq circa	Coeff.	Superf. Convenz. Mq circa	Altezza
P.T. con destinazione cucina tinello	56,00	1,00	62,00	2,80
P.T. con destinazione a legnaia –cantina	225,00	0,50	112,50	2,80
P.1° abitazione	185,00	1,00	185,00	2,80
Piano 1° sottotetto	224,00	0,40	89,60	
Portici P.T	40,00	0,30	12,00	
Portici e balconi P.1°	53,60	0,30	16,08	
Totale			477,18	

b) per i diritti di nuda proprietà per la quota di 4/5, per un terreno agricolo della superficie complessiva di mq 3.760 identificato in Catasto al



identificato in Catasto Terreni Fg, 10, part. 207, part. 208, part. 209, part. 1406, part. 306, part. 308 .

c) per i diritti di proprietà, per la quota di 4/5, identificato in Catasto Terreni, della superficie complessiva di mq 21.358, Fg, 9, part. 305 - Fg, 9, part. 310 - Fg, 15, part. 312 - Fg, 15, part. 501 - Fg, 9, part. 263 - Fg, 9, part. 4068 - Fg, 9, part. 4099 - Fg, 9, part. 4101 - Fg, 9, part. 4102 - Fg, 9, part. 4103 - Fg, 10, part. 206 - Fg, 10, part. 399 -;

#### G) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

(vedasi foto allegato 7 dal n. 1 al n. 11):

Struttura portante principale verticale: c.a.. Copertura: a tetto.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Dotazioni fabbricato: gas metano,

energia elettrica, acqua, linea telefonica, rete fognante.

Portoncino di accesso: in legno con assenza di serratura di sicurezza.

Tramezzature interne: in laterizio pareti e soffitti interni appartamento: intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione: in ceramica monocottura .

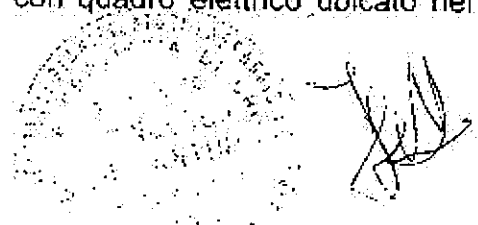
Serramenti esterni: in metallo con ampie serrande .

Bagno: rivestimento con piastrelle in ceramica 20 x 20 , di colore bianco per un'altezza di circa 2,00 m.

Zona lavorazioni carni: rivestimento per un'altezza di circa 1,50 m.

Serramenti interni: in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia a 230V, con quadro elettrico ubicato nel vano ingresso e realizzato a norma



Impianto termico: autonomo a gas con termosifoni

Impianto idrico: sottotraccia

telefonico e condizionamento.

Epoca ultimazione fabbricato: 1984.

Condizioni dell'immobile: all'interno adeguate alla destinazione d'uso, discrete all'esterno e nelle parti comuni.

## 20) TITOLI DI PROPRIETA'

Il ventennio che precede la data di trascrizione dell'atto di pignoramento effettuato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) è quello anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile depositata in Cancelleria in data 19/11/2012 dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] nonché dalle visure effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/12/2012 (vedasi allegato n. 3.1):

A) L'immobile sito in Ripa Teatina, Contrada Casale, riportato in catasto fabbricati al fg 9, particella 4100 è di proprietà di [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED] per 2/5, mentre la quota pari ai 3/5, già di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], si è devoluta a favore del coniuge [REDACTED] suddetta in forza di successione legittima allo stesso [REDACTED] apertasi il 22 giugno 2011 (Dep. N. 167 – Vol. 9990/12 – U.R. di Chieti – trascritta il 6 novembre 2012 al n. 14570) e rinuncia all'eredità del figlio [REDACTED] con atto del Tribunale di Chieti RNC [REDACTED] 99/12 n. 1290 Rep. 308.

B) Il terreno sito in Ripa Teatina, riportato in catasto terreni al foglio 10, particella 207 – 208 – 209 – e foglio 9, particelle 306 – 308 – è di proprietà di [REDACTED] Esecuzione Immobiliare n. 163/2012.

suddetta per 2/5, mentre la quota pari ai 3/5, già di proprietà di [REDACTED] suddetto si è devoluta a favore di [REDACTED] suddetta in favore della citata successione allo stesso [REDACTED].

C) Il terreno sito in Ripa Teatina, riportato in catasto terreni al foglio 9, particelle 305 – 310 – 312, foglio 15, particella 501, foglio 10, particelle 206 – 399 è di proprietà di [REDACTED] suddetta per 2/5, mentre la quota pari ai 3/5, già di proprietà di [REDACTED] suddetto si è devoluta a favore del coniuge [REDACTED] suddetta in forza della citata successione allo stesso [REDACTED].

D) Il terreno sito in Ripa Teatina, riportato in catasto terreni al Fg 9, particelle 263 – 4068 – 4099 – 4101 – 4102 - 4103 è di proprietà di [REDACTED] suddetta per 2/5, mentre la quota pari ai 3/5, già di proprietà di [REDACTED] suddetto si è devoluta a favore del coniuge [REDACTED] suddetta in forza della citata successione allo stesso [REDACTED].

## 21) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

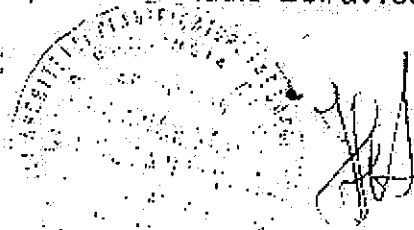
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: **SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCIZIONI**

## 22) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RICONTRABILI DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE (vedi all. 4)

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 14 ottobre 2006 al n. 6549 per € 400.000,00 (sorte € 200.000,00) a favore della [REDACTED] spa, con domicilio presso la propria [REDACTED], C.so [REDACTED] € 35,00;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 3 gennaio 2012 al n. 22 per € 117.000,00 a favore della [REDACTED], con domicilio presso lo studio Dell'avvocato [REDACTED] in [REDACTED], via [REDACTED] € 35,00;

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 10 luglio 2012 al n. 9520 favore della [REDACTED], con domicilio presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] in [REDACTED] via [REDACTED]: € 267,00;

Per una spesa complessiva di circa € 372,00, salvo modifiche fiscali.

I vincoli ed oneri giuridici riscontrabili per gli immobili in esame sono gli stessi riportati per l'immobile LOTTO N. 1 di cui al precedente capitolo 6

### 23) DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'area su cui insiste il fabbricato e i terreni oggetti di pignoramento sono con destinazione urbanistica agricola.

### 24) REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI

#### A) Conformità/Difficoltà rispetto al progetto di cui all'autorizzazione edilizia

Dai sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripa Teatina (Ch) e da quanto è emerso dalla presa visione degli atti tecnici forniti dall'esecutato in fase di sopralluogo, si può affermare che il fabbricato è stato realizzato in base al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 38 del 15/3/1983.

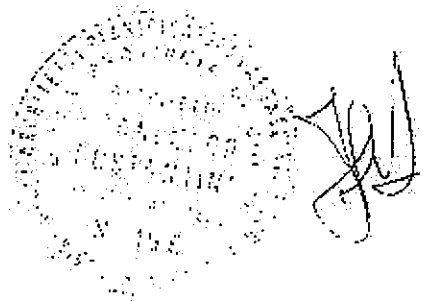
#### B) Conformità/Difficoltà rispetto alla planimetria catastale.

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo si è accertato che al piano terra sono state effettuate piccole modifiche murarie. Nel locale cantina sono state ricavate un disimpegno e due camere da letto; il locale ripostiglio è stato trasformato a bagno. Tutta la restante parte del fabbricato è conforme allo stato di fatto.

### 25) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: **SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI**

### 26) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE



L'immobile risulta disponibile in quanto è occupato dal proprietario esecutato.

## 27) COSTO DI CANCELLAZIONI E ISCRIZIONI

Si confermano i costi preventivati già nel capitolo 11) pari a **complessivi € 372,00** salvo modifiche tariffarie.

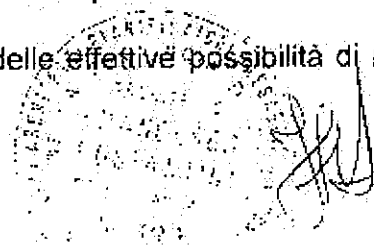
## 28) ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene personale della sig.ra XXXXXXXXXX

## 29) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del bene è quello sintetico comparativo, che consiste nel ricavare il valore degli immobili attraverso la comparazione con un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche medie (riferite alle caratteristiche standard medie della zona), considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione (estensione, ubicazione, accessibilità, esposizione, finiture, dotazione di accessori, regolarità urbanistica, ecc.), in relazione a quello "ideale" di comparazione.

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite. Eseguito questo primo grosso inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il possibile utilizzo ecc. Fra le condizioni estrinseche, si è considerato la localizzazione la tipologia di edificio che lo perimetra e le possibili ricadute d'interesse sul bene oggetto del lotto. Inoltre, si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo.



dell'ubicazione del bene (zona periferica e agricola ) dell'età dell' immobile, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso (civile abitazione), degli spazi comuni, dello stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato nonché dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona e del fatto che l'immobile.

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato emerge che si possa applicare per il fabbricato in esame un valore parametrico prudenziale pari a € 1.000,00 a mq e per i terreni agricoli un valore di mercato a mq pari di € 3,00 per i diritti di proprietà e € 2,5 per i diritti di nuda proprietà.

Il valore dei beni pignorati sarà per i rispettivi diritti di proprietà :



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota lotto	Valore lotto
	mq	€/mq	euro	%	Euro in c.t
Fabbricato	477,18	1.000,00	477.180	1/2	240.000,00
Terreno agricolo	3.780	2,50	9.450	4/5	7.550
Terreno agricolo	21.358	3,00	64.064	4/5	51.250
<b>Totale</b>					<b>298.800</b>

**VALORE LOTTO N. 2 : € 298.800,00** (diconsi euro duecentonovantotto ottocentomila )

### 30) CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Nell'espletamento dell'incarico il sottoscritto procede nella stesura della relazione peritale, considerato che i beni pignorati sono di proprietà per le relative quote in parte del Sig. [redacted] e restante parte della sig.ra [redacted] e pertanto si è proceduto ad accorpate i vari immobili pignorati in due lotti, ciascuno per ogni intestatario. **Nel primo lotto**

verranno identificati i fabbricati e terreni di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] ubicati in ripa Teatina (Ch) C.da Casale al n. 17 e nel secondo lotto  
verranno identificati e descritti gli immobili di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] anch'essi ubicati nel comune di Ripa Teatina (Ch) alla via Tibone n.  
88.

### 31) CONSIDERAZIONI FINALI

Lo stato di conservazione dell'immobile sopra descritto per la parte  
abitativa del 1° piano e parte del piano terra è discreto. Il piano  
secondo sottotetto è destinato a soffitta con rifiniture grezze, senza  
intonaco e pavimenti.

 [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

### 32) SCHEMA RIASSUNTIVO C.T.U. LOTTO N. 2

Tribunale civile e Penale di Chieti  
Sezione esecuzioni immobiliari  
SCHEMA RIASSUNTIVO



Esecuzione Immobiliare n. 163/2012  
Giudice Delegato : dott. Nicola VALLETTA

Lotto n. 2 Prezzo base d'asta € 298.800,00 soggetto ad iva : NO  
Comune di Ripa Teatina (Ch) C.da Casale via Tibone 88 in zona periferica

Diritti :

- a) Diritti di proprietà per la quota di 2/5 di un fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale via Tibone n. 88.
- b) per i diritti di nuda proprietà per la quota di 4/5, per un terreno agricolo della superficie complessiva di mq 3.780.

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



c) per i diritti di proprietà, per la quota di 4/5, identificato in Catasto Terreni, della superficie complessiva di mq 21.358

Tipologia immobile : Il fabbricato è residenziale con annessi agricoli e terreni agricoli

#### Dati catastali

I suddetti immobili, divisi per diritti di proprietà sono censiti in Catasto come di seguito descritti :

a) All' Agenzia del Territorio – Catasto dei fabbricati, Comune di Ripa Teatina (Ch)

distinto in Catasto al Fg 9, part. 4100, classe A/3, Vani 9, € 60425.

b) All' Agenzia del Territorio – Catasto Terreni, Comune di Ripa Teatina (Ch)

Fg. 10, part. 207, 5 are e 70 centiare; Fg. 10, part. 208, 11 are e 90 centiare; Fg. 10, part. 209, 1 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 1406, 1 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 306, 5 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 308, 10 are e 60 centiare;

c) Alla' agenzia del Territorio- Catasto Terreni, Comune di Ripa Teatino (Ch)

Fg. 9, part. 305, 21 are e 60 centiare; Fg. 9, part. 310, 18 are e 70 centiare; Fg. 15, part. 312, 11 are e 20 centiare; Fg. 15, part. 501, 3 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 263, 17 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 4068, 2 are e 8 centiare; Fg. 9, part. 4099, 2 are e 20 centiare; Fg. 9, part. 4101, 1 ara e 60 centiare; Fg. 9, part. 4102, 36 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 4103, 3 are e 40 centiare; Fg. 10, part. 206, 64 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 399, 30 are e 90 centiare;

(vedasi allegato n. 3.1 e 3.3 )

#### Descrizione qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie ragguagliata del fabbricato	mq	477,18
Superficie terreno di cui al punto b)	mq	3.780,00
Superficie terreno di cui al punto c)	mq	21.358,00
Anno di costruzione fabbricato :		1984
Stato di manutenzione: sufficiente		

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



Qualità delle finiture : medie nella parte abitativa ed economiche nei locali accessori al piano terra.

Disponibilità : occupato dal proprietario esecutato.

### Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni

Nota	R.P.	R.G.	Data	Pub. Uff.	n. Rep.	Data
Pignoramento	9520		10/07/2012	Uff. Giud.		10.2.2009
Ipoteca Giudiziale	6549		14/10/2006	Uff. Giud.		
Ipoteca Giudiziale € 117.000,00	22		02.01.2012	Uff. Giud.		

### 33) BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

#### BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig.  
\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato  
in regime di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ legale dei beni con \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Lotto n. 2

Immobili ubicati Comune di Ripa Teatina (Ch) C.da Casale, via Tibone 88 in  
zona periferica

Diritti e dati catastali :

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



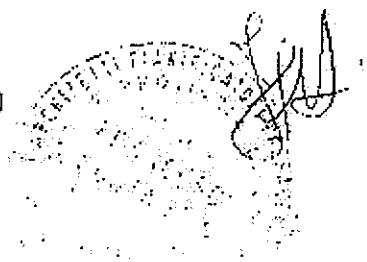
- a) - **Diritti di proprietà per la quota di 2/5** di un fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale, via Tibone n. 88. All' Agenzia del Territorio – Catasto dei fabbricati, Comune di Ripa Teatina (Ch) distinto in Catasto al Fg 9, part. 4100, classe A/3, Vani 9, € 60425, € 604,25
- b) - **per i diritti di nuda proprietà per la quota di 4/5**, per un terreno agricolo della superficie complessiva di mq 3.780, All'Agenzia del Territorio – Catasto Terreni, Comune di Ripa Teatina (Ch) Fg. 10, part. 207, 5 are e 70 centiare; Fg. 10, part. 208, 11 are e 90 centiare; Fg. 10, part. 209, 1 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 1406, 1 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 306, 5 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 308, 10 are e 60 centiare;
- c) - **per i diritti di proprietà, per la quota di 4/5**, identificato in Catasto Terreni, della superficie complessiva di mq 21.358 All'agenzia del Territorio- Catasto Terreni, Comune di Ripa Teatino (Ch) Fg. 9, part. 305, 21 are e 60 centiare; Fg. 9, part. 310, 18 are e 70 centiare; Fg. 15, part. 312, 11 are e 20 centiare; Fg. 15, part. 501, 3 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 263, 17 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 4068, 2 are e 8 centiare; Fg. 9, part. 4099, 2 are e 20 centiare; Fg. 9, part. 4101, 1 ara e 60 centiare; Fg. 9, part. 4102, 36 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 4103, 3 are e 40 centiare; Fg. 10, part. 206, 64 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 399, 30 are e 90 centiare;

**Tipologia immobile:** Il fabbricato è residenziale con annessi agricoli e terreni agricoli

**Descrizione qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie ragguagliata del fabbricato a)	mq	477,18
Superficie terreno di cui al punto b)	mq	3.780,00
Superficie terreno di cui al punto c)	mq	21.358,00
Anno di costruzione fabbricato :		1984
Stato di manutenzione:		sufficiente

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



Qualità delle finiture : medie nella parte abitativa ed economiche nei locali accessori al piano terra.

Disponibilità : occupato dal proprietario esecutato.

Ubicazione catastale : via Tibone 88 – Ripa Teatina ( Ch)

Intestazione catastale : Diritti di proprietà come sopra specificati in testa a

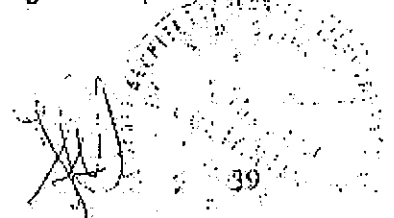
nata a

### 34)RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

#### LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti cespiti :

- e) Piccolo fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina( Ch) in C.da Casale n. 17 composto da un piano terra con antistante zona portico, ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno camera, disimpegno e camera, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza pari a raggugliati mq 70,55; in Catasto Fabbricati del Comune di ripa Teatina (Ch) al. Fg. 4, part. 4192, Cl. A/4, 5 vani, fg. 4, 6 vani, € 165,27
- f) Porzione di fabbricato, sito nel comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale n. 17 su due piani, composto da un piano terra composto da un locale deposito, una cantina e uno sgombero; u piano rimo, con accesso da scala esterna composto da ingresso, cucina, soggiorno – pranzo, un w.c. e una camera da letto, di superficie complessiva lorda ( interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza paria a raggugliati mq 121,50.



in Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina (Ch) al Fg 4, part. 355, sub 1, classe A/4, 6 vani, € 198,32

g) Fabbricato per ricovero annessi agricoli, su due piani, realizzato al rustico con solai, struttura in c.a. composto da fondazioni, pilastri, solai di piano e copertura, di superficie complessiva lorda (interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza paria a raggugliati mq 173,40; in Catasto Fabbricati al Fg. 4, part. 4193 in corso di costruzione;

h) Terreni agricoli siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), C.da Casale, della superficie catastale di mq 11.508, identificati in Catasto Terreni: Fg 4 part. 203 23 are e 90 centiare; Fg 4 part. 204 20 are e 60 centiare; Fg 4 part. 400 17 are e 10 centiare; Fg 4 part. 505 19 are; Fg 4 part. 4181 21 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4188 15 are e 78 centiare; Fg 4 part. 4190 10 are e 30 centiare; Fg 4 part. 4209 42 42 centiare;

Vendita non soggetta a IVA

**PREZZO A BASE D'ASTA** : € 145.400,00 (diconsi euro centoquarantacinque milaquattrocento /00)

## LOTTO N. 2

Diritti spettanti alla sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f.

[REDACTED], sui beni immobili, tutti siti nel Comune di Ripa Teatina (Ch), via Tibone n. 88 ed in particolare:

a) Fabbricato sito nel Comune di Ripa Teatina (Ch) in C.da Casale, via Tibone n. 88, su tre piani, composto da un piano terra con antistante zona portico, ingresso gradinata, disimpegno, cucina – tinello, cantina, ripostiglio e legnaia; da un piano primo composto da ingresso, disimpegno, tinello – cucina, soggiorno, due bagni, tre camere, una veranda e due balconi a

livello; da un piano secondo sottotetto con destinazione a soffitta, il tutto di superficie complessiva lorda (interna ed esterna) comprensiva delle murature di competenza **pari a mq 477,18** ; per i diritti di proprietà, di **2/5** in Catasto Fabbricati del Comune di Ripa Teatina (Ch) C.da Casale al Fg 9, particella 4100, classe A/3, vani 9 , € 604,25.

b) Terreno agricolo sito nel Comune di Ripa Teatina alla C.da Casale della **superficie complessiva di mq 3780** per i diritti di nuda proprietà per la **quota di 4/5**, identificato in Catasto Terreni Fg. 10, part. 207, 5 are e 70 centiare; Fg. 10, part. 208, 11 are e 90 centiare; Fg. 10, part. 209, 1 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 1406, 1 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 306, 5 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 308, 10 are e 60 centiare;

c) Terreno agricolo sito nel Comune di Ripa Teatina alla C.da Casale, della **superficie complessiva di mq 21.358**, per i diritti di proprietà, per la **quota di 4/5**, identificato in Catasto Terreni, Fg. 9, part. 305, 21 are e 60 centiare; Fg. 9, part. 310, 18 are e 70 centiare; Fg. 15, part. 312, 11 are e 20 centiare; Fg. 15, part. 501, 3 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 263, 17 are e 90 centiare; Fg. 9, part. 4068, 2 are e 8 centiare; Fg. 9, part. 4099, 2 are e 20 centiare; Fg. 9, part. 4101, 1 are e 60 centiare; Fg. 9, part. 4102, 36 are e 10 centiare; Fg. 9, part. 4103, 3 are e 40 centiare; Fg. 10, part. 206, 64 are e 80 centiare; Fg. 10, part. 399, 30 are e 90 centiare;

Vendita non soggetta ad iva

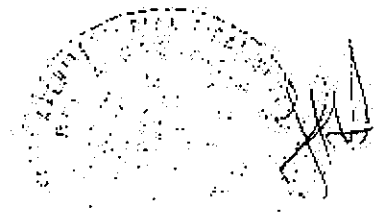
**PREZZO A BASE D'ASTA : € 298.800,00**

(diconsi euro duecentonovantotto

ottocentomila )

**35) ALLEGATI**

Esecuzione Immobiliare n. 163/2012



- 1) Verbali d'incarico e di giuramento, lettera invito sopralluogo
- 2) Verbali di sopralluogo
- 3) Elaborati catastali – visure e planimetrie
- 4) Relazione Notarile
- 5) Concessioni Edilizie e collaudi statici
- 6) Fotografie 1° lotto
- 7) Fotografie 2° lotto
- 8) Copia della perizia redatto con metodo informatico su CD.

Chieti, 11/01/2013

Il C.T.U.



Dott. Arch. Francesco COSTANTINI

