

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare Proc. N.077/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Turco

Custode Giudiziario: Avv. Alessia Remigio

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
ING. DANIELE FERRANTE

**Premessa**

La presente Perizia è relativa all'Esecuzione Immobiliare Proc. N.077/2025; Creditore procedente:

██████████ ██████████

██████████ nei confronti di

Con provvedimento del 19/09/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Francesco Turco ha nominato il sottoscritto Daniele Ferrante, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti al n. 611 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe, sottoponendo i seguenti quesiti.

**Quesito n. 1**

*1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*

In data 25/09/2025 il sottoscritto ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato Custode Avv. Alessia Remigio, a verificare che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. fosse completa come effettivamente è risultata.

In data 09/10/2025 ha effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode giudiziario. **(All. A – Verbale Sopralluogo).**

In data 29/10/2025 è stato effettuato un secondo accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione, **(All. B – Verbale Accesso).**

**Quesito n. 2**

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

Nella identificazione e descrizione dei beni pignorati si seguirà il criterio di suddivisione per unità negoziali degli immobili così individuati nell'atto di pignoramento:

**Unità Negoziale n°1****Fabbricato in Fara Filiorum Petri (CH)**

n	Tipo	Indirizzo	F.	P.Illa	Sub	Categoria - Classe	Sup. catast. mq	Rendita €
1	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	2	C/2 - 2	169	295,62
2	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	3	C/6 - 3	42	84,39

Le due unità immobiliari sopra elencate costituiscono il piano seminterrato di un fabbricato in Comune di Fara Filiorum Petri (CH) Via Colle Pretoro, distinte al NCEU Foglio n.9 P.lla 4134 sub 2 (Cat. C/2 Classe 2) e sub 3 (Cat. C/6 Classe 3), ricadente in zona “**B2-Zona di completamento a media densità edilizia (Art. 38 NTA del PRG comunale)**”. Benché censite catastalmente, la prima ad uso magazzino e la seconda ad uso autorimessa, esse sono di fatto un unico locale in uso all’esecutato

I piani superiori del fabbricato sono di proprietà delle figlie dell’esecutato e sono esclusi dalla procedura esecutiva. Gli immobili oggetto di esecuzione non possiedono i requisiti di abitabilità mancando una sufficiente altezza netta interna, che infatti risulta di circa mt. 2,40, inferiore al minimo di mt.2,70 necessario all’abitabilità. I locali si presentano in buono stato di conservazione, con pavimenti in piastrelle di marmo, intonaci civili, infissi interni in legno ed esterni in metallo e vetrocamera, impianto elettrico e termico. Essi sono suddivisi in: sala, cucina, camera e bagno.

#### Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)

<i>n.</i>	<i>F.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Categoria - Classe</i>	<i>Sup. Catastale mq</i>	<i>Reddito Dominicale €</i>	<i>Reddito Agrario €</i>
3	9	480	SEMIN ARBOR- 2	880	3,41	3,41
4	9	4131	AREA RURALE - /	4	-	-

I terreni individuati catastalmente come sopra riportato risultano inseriti nel PRG del Comune di Fara Filiorum Petri (CH) con le seguenti destinazioni:

F. 9 P.lla 4131 - B2-Zona di completamento a media densità edilizia (Art. 38 NTA del PRG di Fara Filiorum Petri)

F. 9 P.lla 480 - E1-Attività agricole normali (Art. 50 NTA del PRG di Fara Filiorum Petri)

I terreni di che trattasi sono strettamente adiacenti al fabbricato ad uso abitativo di via Colle Pretoro censito al NCEU Foglio n.9 P.lla 4134 descritto in precedenza. Essi risultano parzialmente acclivi, ad uso giardino e spazio esterno annessi al suddetto fabbricato.

#### Terreni in Giuliano Teatino(CH)

<i>n.</i>	<i>F.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Categoria - Classe</i>	<i>Sup. Catastale mq</i>	<i>Reddito Dominicale €</i>	<i>Reddito Agrario €</i>
5	2	4106	AREA FAB Demolito -	13	-	-
6	2	4139	ULIVETO - 2	13572	38,55	28,04

I terreni individuati catastalmente come sopra riportato, hanno la destinazione urbanistica “Zona Agricola con compatibilità insediativa” (Art. 49 NTA del PRG di Giuliano Teatino).

Il terreni di che trattasi sono ubicati in comune di Giuliano Teatino in località Via San Rocco; sono costituiti da un unico lotto di forma regolare, sostanzialmente pianeggiante con presenza di numerose

piante di ulivo in fase di redditività. Confinano con la via S. Rocco e le particelle 351 e 4138 del medesimo foglio 2 del Comune di Giuliano Teatino.

**Ubicazione:**

Si riportano le planimetrie esplicative dell'ubicazione degli immobili di cui alla presente unità negoziale n°1 con individuazione delle varie particelle.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento sono state acquisite le mappe catastali degli immobili oggetto di esecuzione. Si è riscontrato che le stesse identificano correttamente lo stato attuale dei luoghi. Fatto salvo quanto precisato nella descrizione degli immobili.

Si è inoltre effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, fatto salvo quanto precisato nella descrizione degli immobili stessi.

**(All. C1 – Planimetrie catastali e Stralci PRG – unità negoziale n°1 - Proprietà )**

**Dati catastali:**

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. D1 – Documentazione Catastale - unità negoziale n°1 - Proprietà )**.

**Intestatari catastali degli immobili:**

Gli immobili di cui all'unità negoziale n°1 sono di proprietà 1000/1000 di

Le visure catastali storiche, mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Destinazione urbanistica:**

Sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica attestanti le prescrizioni urbanistiche vigenti sui terreni, inclusa l'edificabilità, come previsto dal D.P.R. 380/2001 art. 30. **(All. E – Certificati**

**Destinazione Urbanistica)**

**Unità negoziale n°2****Immobili proprietà 1000/1000****Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)**

<i>n</i>	<i>Tipo</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>F</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria - Classe</i>	<i>Sup. catastale mq</i>	<i>Rendita €</i>
1	Fabbr.	Via Giardino, piano T	7	627	3	C/6 - 4	33	65,85
2	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	12	A/3 - 2	91 escl. aree scop. 89	302,13
3	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1-2	7	627	13	A/3 - 2	246 escl. aree scop. 238	671,39
17	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	10	A/3 - 2	34 escl. aree scop. 34	167,85

Le unità immobiliari sopra elencate costituiscono nel complesso un fabbricato in Comune di Fara Filiorum Petri (CH) Via Giardino n. 79 ricompreso in “**Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia**” (Art.37 NTA del PRG).

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura di mattoni, solai in laterocemento, copertura in legno con tegole in laterizio. Ha, per la parte principale, duplice elevazione più sottotetto (sub 12-13); le parti adiacenti sono costituite dal solo piano terra ed identificate con i subalterni n° 3 e n° 10. Il tutto a confine con la Via Giardino e altri terreni di proprietà dell'esecutato e di seguito descritti. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione con realizzazione di cappotto isolante, impianto fotovoltaico e nuovi infissi esterni. In particolare le singole unità immobiliari possono ritenersi così descritte:

**F. 7 P.Ila 627 sub 3 Cat. C6 Classe 4**

Trattasi di unità immobiliare di superficie catastale mq 33 circa, posta al piano terra sul retro del fabbricato principale, catastalmente destinata a garage anche se di fatto utilizzata ad uso ufficio da parte dell'esecutato. Ha finiture con pavimenti in piastrelle, intonaci civili, infissi esterni in metallo, impianto elettrico.

**F. p. 7 p.Ila 627 sub 10 cat. A3 Classe 2**

Abitazione al piano terra di superficie catastale complessiva di 34 mq, composta da cucina, camera e centrale termica. I servizi igienici sono di fatto in comune con quelli del successivo sub 12 in quanto fra le due unità immobiliari sono stati ricavati dei passaggi che mettono in comunicazione la cucina del presente immobile con l'altra unità immobiliare (sub 12).

Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle, intonaci civili, infissi interni in legno ed esterni in metallo, impianto elettrico e di riscaldamento. Lo stato di conservazione è buono.

**Fig. 7 p.Ila 627 sub 12 cat. A3 Classe 2**

Abitazione di superficie catastale complessiva di circa mq 89, su due livelli : piano terra e piano primo, composto da ingresso/soggiorno, cucina e bagno al piano terra; disimpegno, camera e bagno al piano primo.

A confine con altre unità immobiliari di cui ai sub 3, 10 e 13 di proprietà dell'esecutato.

Le finiture sono con pavimenti in piastrelle, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno ed esterni in metallo, impianto elettrico e di riscaldamento. Lo stato di conservazione è buono.

#### Fig. 7 p.lla 627 sub 13 cat. A3 Classe 2

Abitazione su due livelli più sottotetto di superficie catastale complessiva di circa mq 238, composta da porticato, loggia e ripostiglio esterni, cucina, sala e due camere al Piano Terra; gradinata interna che conduce al Piano Primo dove sono presenti disimpegno, bagno e n.3 camere. Dalla gradinata è possibile accedere anche al locale sottotetto destinato a sgombero/ripostiglio, rifinito al rustico. Il tutto a confine con unità immobiliare di proprietà dell'esecutato di cui ai sub n.3 -10-12.

Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle e marmettoni, intonaci di tipo civile, rivestimenti dei bagni in piastrelle, infissi interni in legno ed esterni in metallo, impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e fotovoltaico in copertura. Lo stato di conservazione è mediocre e necessita di lavori di manutenzione.

#### Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
4	7	404	BOSCO ALTO	3	70	0,03 / 0,01	5% Impianti tecnologici - Art.xx 85% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) – Art. 50 10% G1-Viabilità urbana, piazze e viabilità extraurbana – Art.60
5	7	628	SEMINAT.	1	1.110	5,73/4,01	100% Comparti - Art.13
6	7	745	SEM IRR ARB	2	780	3,22/3,02	33% E1-Attività agricole normali - Art.50 67% FRF-Fascia di rispetto fluviale - Art.64.4
7	7	4046	SEMINATI VO	1	780	4,03/2,82	87% F5-Verde pubblico - Art.57 13% Viabilità pedonale - Art.60.1.3
8	7	4099	SEMIN IRRIG	1	1.830	8,98/8,51	100% Comparti - Art.13
9	7	4159	SEMIN IRRIG	3	2.623	4,06/7,45	92% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) - Art.64.4 8% P-Parcheggi - Art.31
10	9	223 Porzione AA	SEMIN ARBOR	2	228	0,88/0,88	E1-Attività agricole normali - Art.50
10	9	223 Porzione AB	ULIVETO	2	122	0,25/0,25	E1-Attività agricole normali - Art.50

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
11	9	4132	SEMIN ARBOR	3	199	0,57/0,67	32% B2-Zona di completamento a media densità edilizia - Art.38 68% E1-Attività agricole normali - Art.50
12	9	4296	SEMIN ARBOR	1	988	2,55/2,30	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
13	9	4297	ULIVETO	1	232	0,60/0,54	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
14	9	4298	SEMIN ARBOR	2	420	1,63/1,63	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
15	9	4299	SEMIN ARBOR	2	120	0,46/0,46	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
16	10	4112	SEMINAT.	1	1.323	6,83/4,78	8% F6-Verde pubblico o privato di rispetto ambientale - Art.58 91% C2-Zona di espansione urbana ad edificazione diretta - Art.42

### Ubicazione

I suddetti terreni sono ubicati in varie zone del territorio comunale, alcuni di ridotte dimensioni come indicato in tabella. Sono generalmente pianeggianti e prospicienti aree poste in prossimità di strade o spazi ad uso pubblico. Ai fini della descrizione di tutte le particelle si ritiene più chiaro e utile riportare le planimetrie con individuazione di dette particelle, essi sono utilizzati come terreni incolti.

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento sono state acquisite le mappe catastali degli immobili oggetto di esecuzione. Si è riscontrato che le stesse identificano correttamente lo stato attuale dei luoghi.

Si è inoltre effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, fatto salvo quanto precisato nella descrizione degli immobili stessi.

### (All. C2 – Planimetrie catastali e Stralci PRG – unità negoziale n°2 -

#### Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali

#### Intestatari catastali degli immobili:

Gli immobili di cui all'unità negoziale n°2 sono di proprietà 1000/1000

Le visure catastali storiche, mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

### (All. D2 – Documentazione Catastale - unità negoziale n°2 - )

**Destinazione urbanistica:**

Sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica attestanti le prescrizioni urbanistiche vigenti sui terreni, inclusa l'edificabilità, come previsto dal D.P.R. 380/2001 art. 30. **(All. E – Certificati Destinazione Urbanistica)**

**Quesito n. 3**

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

Il debitore risulta coniugato con la sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni.

**Quesito n. 4**

4) *attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di **esclusiva, piena ed assoluta proprietà:**

- della società ██████████ per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'**unità negoziale n°1;**
- del signor ██████████, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'**unità negoziale n°2;**

e sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti il 17 maggio 2021, Repertorio 326, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 giugno 2021 ai NN. 11197/1072 di formalità, in favore di ██████████ e contro il signor ██████████, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°2, per la complessiva somma di **Euro 75.000,00** (capitale di Euro 48.917,99).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti il 03 marzo 2021, Repertorio 309, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 ottobre 2021 ai NN. 18981/1934 di formalità, in favore di ██████████ e contro la società ██████████ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°1) e contro il signor ██████████

(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°2), per la complessiva somma di **Euro 300.000,00** (capitale di Euro 500.111,04).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Chieti il 28 ottobre 2015, Repertorio 435, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 giugno 2024 ai NN. 10629/1084 di formalità, in favore del signor [REDACTED], e contro la società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 9 particella 4134 subalterno 2), per la complessiva somma di **Euro 10.000,00** (capitale di Euro 5.131,00).
- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti il 20 agosto 2025, Repertorio 1178, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 settembre 2025 ai NN. 16872/13324 di formalità, in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n° 1) e contro il signor [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°2).

### Osservazioni ipotecarie

Sugli immobili distinti in Catasto al foglio 9 particella 4134 subalterni 2 e 3, si rileva **atto di locazione ultranovennale opponibile alla procedura** rogato dal Notaio Cardella Giuseppe il 17 luglio 2020, Repertorio 11920/8276, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 2020 ai NN. 10385/7905 di formalità in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

### Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità della società [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°1, e del signor [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n° 2, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- immobili n.1-2-3 dell'unità negoziale n°1 in Fara Filiorum Petri (CH)

## FABBRICATI

n	Tipo	Indirizzo	F.	P.Ila	Sub	Categoria - Classe	Sup. catast. mq	Rendita €
1	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	2	C/2 - 2	169	295,62
2	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	3	C/6 - 3	42	84,39

  

n.	F.	P.Ila	Categoria - Classe	Sup. Catastale mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
3	9	480	SEMIN ARBOR- 2	880	3,41	3,41

pertinenza della società con atto di compravendita rogato dal Notaio Messina Saverio il 08 settembre 1999, Repertorio 40140, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 settembre 1999 ai NN. 15243/11121 di formalità.

- immobile n.4 dell'unità negoziale n°1 in Fara Filiorum Petri (CH)

## TERRENI

n.	F.	P.Ila	Categoria - Classe	Sup. Catastale mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
4	9	4131	AREA RURALE - /	4	-	-

pertinenza della società con atto di permuta rogato dal Notaio De Cinque Germano il 19 maggio 2006, Repertorio 51791, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 giugno 2006 ai NN. 14619/9582 di formalità, dalle

Alle signore sopra generalizzate quanto ceduto in permuta era pervenuto per successione testamentaria in morte del signor

, presentata presso l'Ufficio del Registro di Chieti il 24 novembre 1994 al numero 34 volume 739, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 ottobre 1995 ai NN. 13195/10452 di formalità.<sup>44</sup>

- immobili descritti ai punti 5-6 dell'unità negoziale n°1 in Giuliano Teatino (CH)

## TERRENI

n.	F.	P.Ila	Categoria - Classe	Sup. Catastale mq	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
5	2	4106	AREA FAB Demolito -	13	-	-

6 2 4139 ULIVETO – 2 13572 38,55 28,04

pertinenza della società ., con atto di compravendita rogato dal Notaio Giordano Gennaro Luca il 11 agosto 2016, Repertorio 3566/2913, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 agosto 2016 ai NN. 14683/10920 di formalità dal signor [REDACTED] quanto alienato era pervenuto con atto di divisione rogato dal Notaio Pretaroli Alfredo il 12 ottobre 2001, Repertorio 59955, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 novembre 2001 ai NN. 17334/13318 di formalità.

• immobili descritti ai punti 1–2–3–4–5–6–7–8–9 dell'unità negoziale n°2 in Fara Filiorum Petri (CH)

N	Tipo	Indirizzo	F	P.lla	Sub	Categoria - Classe	Sup. catastale mq	Rendita €
1	Fabbr.	Via Giardino, piano T	7	627	3	C/6 – 4	33	65,85
2	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	12	A/3 – 2	91 escl. aree scop. 89	302,13
3	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1-2	7	627	13	A/3 – 2	246 escl. aree scop. 238	671,39

  

n.	Foglio	P.lla	Cat.	Classe	Superficie Catastale mq	R.Dom. / R.Agr.	Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG
4	7	404	BOSCO ALTO	3	70	0,03 / 0,01	5% Impianti tecnologici - Art.xx 85% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) – Art. 50 10% G1-Viabilità urbana, piazze e viabilità extraurbana – Art.60
5	7	628	SEMINAT.	1	1.110	5,73/4,01	100% Comparti - Art.13
6	7	745	SEM IRR ARB	2	780	3,22/3,02	33% E1-Attività agricole normali - Art.50 67% FRF-Fascia di rispetto fluviale - Art.64.4
7	7	4046	SEMINATI VO	1	780	4,03/2,82	87% F5-Verde pubblico - Art.57 13% Viabilità pedonale - Art.60.1.3
8	7	4099	SEMIN IRRIG	1	1.830	8,98/8,51	100% Comparti - Art.13

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
9	7	4159	SEMIN IRRIG	3	2.623	4,06/7,45	92% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) - Art.64.4 8% P-Parceggi - Art.31

pertinenza del signor \_\_\_\_\_, con atto di donazione rogato dal Notaio Messina Saverio il 11 settembre 1996, Repertorio 34771, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 ottobre 1996 ai NN. 13855/10875 di formalità.

• **immobile descritto al punto 10 dell'unità negoziale n°2 in Fara Filiorum Petri (CH)**

TERRENI

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
10	9	223 Porzione AA	SEMIN ARBOR	2	228	0,88/0,88	E1-Attività agricole normali - Art.50
10	9	223 Porzione AB	ULIVETO	2	122	0,25/0,25	E1-Attività agricole normali - Art.50

pertinenza del signor \_\_\_\_\_, con atto di permuta rogato dal Notaio De Matteis Giovanni il 15 luglio 2008, Repertorio 58708/27219, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 agosto 2008 ai NN. 16289/11189 di formalità, dalle signore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Alle signore sopra generalizzate quanto ceduto in permuta era pervenuto per successione testamentaria in morte del signor \_\_\_\_\_, presentata presso l'Ufficio del Registro di Chieti il 24 novembre 1994 al numero 34 volume 739, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 ottobre 1995 ai NN. 13195/10452 di formalità.

- immobile descritto al punto 11 dell'unità negoziale n°2 in Fara Filiorum Petri (CH)

## TERRENI

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
11	9	4132	SEMIN ARBOR	3	199	0,57/0,67	32% B2-Zona di completamento a media densità edilizia - Art.38 68% E1-Attività agricole normali - Art.50

pertinenza del signor \_\_\_\_\_, con atto di compravendita rogato dal Notaio Messina Saverio il 10 settembre 1996, Repertorio 34769, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 ottobre 1996 ai NN. 13378/10525 di formalità.

- immobili descritti ai punti 12–13 dell'unità negoziale 2 in Fara Filiorum Petri (CH)

## TERRENI

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
12	9	4296	SEMIN ARBOR	1	988	2,55/2,30	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
13	9	4297	ULIVETO	1	232	0,60/0,54	100% E1-Attività agricole normali - Art.50

pertinenza del signor \_\_\_\_\_, con atto di compravendita rogato dal Notaio Messina Saverio il 03 gennaio 2003, Repertorio 48295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 gennaio 2003 ai NN. 1833/1516 di formalità.

- immobili descritti ai punti 14–15 dell'unità negoziale n°2 in Fara Filiorum Petri (CH)

## TERRENI

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
14	9	4298	SEMIN ARBOR	2	420	1,63/1,63	100% E1-Attività agricole normali - Art.50

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
15	9	4299	SEMIN ARBOR	2	120	0,46/0,46	100% E1-Attività agricole normali - Art.50

pertinenza del signor \_\_\_\_\_, con atto di compravendita rogato dal Notaio De Matteis Giovanni il 15 luglio 2008, Repertorio 58707/27218, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04 agosto 2008 ai NN. 16297/11197 di formalità, dal signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ quanto alienato era pervenuto per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

- **immobile descritto al punto 16 dell'unità negoziale n°2 in Fara Filiorum Petri (CH)**

#### TERRENI

<i>n.</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie Catastale mq</i>	<i>R.Dom. / R.Agr.</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
16	10	4112	SEMINAT.	1	1.323	6,83/4,78	8% F6-Verde pubblico o privato di rispetto ambientale - Art.58 91% C2-Zona di espansione urbana ad edificazione diretta - Art.42

pertinenza del signor \_\_\_\_\_, con atto di compravendita rogato dal Notaio Messina Saverio il 02 aprile 1994, Repertorio 31190, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 aprile 1994 ai NN. 6167/4903 di formalità.

- **immobile descritto al punto 17 dell'unità negoziale 2 in Fara Filiorum Petri (CH)**

#### FABBRICATI

<i>N</i>	<i>Tipo</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>F</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria - Classe</i>	<i>Sup. catastale mq</i>	<i>Rendita €</i>
17	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	10	A/3 - 2	34 escl. aree scop. 34	167,85

pertinenza del signor \_\_\_\_\_, con atto di donazione rogato dal Notaio Messina Saverio il 11 settembre 1996, Repertorio 34771, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 ottobre 1996 ai NN. 13855/10875 di formalità.

**Quesito n. 5**

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

Gli immobili urbani risultano accatastati correttamente e corrispondenti allo stato dei luoghi.

**Quesito n. 6**

6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. CPC;

**Unità negoziale n°1****Fabbricato in Fara Filiorum Petri (CH)**

n	Tipo	Indirizzo	F.	P.lla	Sub	Categoria - Classe	Sup. catast. mq	Rendita €
1	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	2	C/2 - 2	169	295,62
2	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	3	C/6 - 3	42	84,39

Il fabbricato in Via Colle Pretoro, è ricompreso in **“Zona B2 di completamento a media edilizia”**.

Il fabbricato è stato edificato per la maggiore consistenza antecedentemente al 1967. I successivi titoli edilizi sono i seguenti:

- C.E. n.1/1998 - Prot. 16/1998 del 08/01/1999 – Ristrutturazione di una casa isolata in località Colle Pretoro;
- C.E n.19/2001 – Prot. 49/2001 del 26/07/2001 – Demolizione e ricostruzione casa isolata in Via Colle Pretoro;
- Permesso di Costruire n.01 prot. 118/2005 del 28/02/2006
- Condono edilizio ai sensi della D.L. 269/03 convertito in L.326/03 relativo alla parte di fabbricato oggetto di C.E. 19/2001;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 901 del 03/02/2007 per opere interne di completamento relative al fabbricato di cui alla C.E.19/2001.

Per detti immobili non risulta formalmente rilasciato il certificato di agibilità, tuttavia stanti i suddetti titoli edilizi abilitativi, gli immobili oggetto di esecuzione sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Unità negoziale n°2**Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)**

<i>n</i>	<i>Tipo</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>F</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria - Classe</i>	<i>Sup. catastale mq</i>	<i>Rendita €</i>
1	Fabbr.	Via Giardino, piano T	7	627	3	C/6 - 4	33	65,85
2	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	12	A/3 - 2	91 escl. aree scop. 89	302,13
3	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1-2	7	627	13	A/3 - 2	246 escl. aree scop. 238	671,39
17	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	10	A/3 - 2	34 escl. aree scop. 34	167,85

Il fabbricato su tre livelli alla Via Giardino n.79 è ricompreso in **“Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia”**.

Il fabbricato è stato edificato per la maggiore consistenza antecedentemente al 1967. I titoli edilizi successivi sono:

- Nulla Osta Genio Civile in data 22/08/1968 - Sopraelevazione e sottotetto;
- Nulla Osta del 08/07/1971 - Piano Terra (parte) realizzato mediante tamponatura di portico esistente e cambio destinazione d'uso;
- C.E. n°36 del 10/11/1982 - Piano Primo ad uso abitativo, sopraelevazione dell'originario portico con annessa scala esterna di accesso al piano;
- C.E. in variante n°3/4245 del 25/01/1988 - Porzione di immobile al Piano Terra ad uso garage e parte ad abitazione;
- Permesso di costruire n°18/2010;
- Permesso di Costruire in sanatoria n°7/2018 del 09/12/2018 - Rifacimento copertura;
- Scia prot. 661 del 03/02/2021 - Frazionamento di unità immobiliari.

Per detti immobili non risulta formalmente rilasciato il certificato di agibilità, tuttavia stanti i suddetti titoli edilizi abilitativi, gli immobili oggetto di esecuzione sono da ritenersi regolari sia dal punto di vista urbanistico-edilizio sia da quello catastale.

**Quesito n. 7**

7) *provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;*

**Unità negoziale n°1****Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)**

Dalla verifica demaniale eseguita dal Comune di F. Filiorum Petri ai sensi della L. 1766/1927 e L.R. 68/1999, risulta che:

- Particella 4131 (ex 433) Foglio 9 risulta essere affrancata come da Determinazione n. 294 del 05/10/2004;
- Particella 480 Foglio 9 risulta essere affrancata come da Determinazione n. 318 del 05/10/2004;

Terreni in Giuliano Teatino(CH)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Giuliano Teatino e dalle visure catastali non risultano vincoli alla proprietà per le particelle 4106 e 4139 del Foglio 2 del Comune medesimo.

Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

Il fabbricato in Territorio del Comune di Fara Filiorum Petri, località Colle Pretoro, identificato catastalmente al F. 9 p.lla 4134 sub 2 e 3 non risulta costituito condominio.

Pertanto sugli immobili di cui all'unità negoziale n°1 non risultano vincoli alla proprietà e/o condominiali.

**Unità negoziale n°2**

Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)

**Affrancati da uso civico**

Foglio	Particella	Ex	Con Determinazione
9	480	-	n. 318 del 05/10/2004
9	4131	433	n. 294 del 05/10/2004

**NON gravati da Uso Civico**

Foglio	Particella	Ex
7	404	-
7	628	-
7	745	-
7	4046	632
7	4099	629
7	4159	439
10	4112	-

**Gravati da Uso Civico "Dem. Ex Eccl. /Colonia Legit"**

Foglio	Particella	Ex
9	223	-
9	4132	225
9	4296	220
9	4297	220
9	4298	489
9	4299	489

Per il fabbricato in Territorio del Comune di Fara Filiorum Petri, Via Giardino n.79, identificato catastalmente al F. 7 p.lla 627sub 3; 10, 12; 13 non risulta costituito condominio.

Le particelle gravate da uso civico andranno affrancate con idonea procedura.

**Quesito n. 8**

*8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*

Così come precisato in risposta al quesito n°6, gli immobili urbani di cui alla presente procedura, stanti i titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Fara Filiorum Petri (CH) sono da ritenersi regolari.

**Quesito n. 9**

*9) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);*

Non risultano edifici realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica né finanziati con contributi di risorse pubbliche; per il fabbricato di cui al F.9 P.lla 627 sub 12 e 13 risultano effettuati interventi di cui alla L.70/2022 per efficientamento energetico.

**Quesito n. 10**

*10) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*

Il fabbricato in Territorio del Comune di Fara Filiorum Petri, Via Giardino n.79, identificato catastalmente al **F. 7 p.lla 627sub 13** risulta essere abitazione principale dell'esecutato, che in esso ha la residenza.

**Quesito n. 11**

11) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

**Fabbricato in Fara Filiorum Petri (CH)**

n	Tipo	Indirizzo	F.	P.lla	Sub	Categoria - Classe	Sup. catast. mq	Rendita €
1	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	2	C/2 - 2	169	295,62
2	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	3	C/6 - 3	42	84,39

Benché censiti catastalmente il primo ad uso magazzino e il secondo ad uso autorimessa, gli immobili sopra elencati sono di fatto un unico locale in uso all'esecutato e alla moglie

██████████. I piani superiori del fabbricato sono di proprietà delle figlie dell'esecutato e sono esclusi dalla procedura esecutiva. Su tali immobili si rileva **atto di locazione ultranovennale opponibile alla procedura** rogato dal Notaio Cardella Giuseppe il 17 luglio 2020, Repertorio 11920/8276, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 2020 ai NN. 10385/7905 di formalità in favore di ██████████

██████████ e contro la società  
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Il fabbricato in Territorio del Comune di Fara Filiorum Petri, Via Giardino n.79, identificato catastalmente al **F. 7 p.lla 627sub 13** risulta essere **abitazione principale dell'esecutato**, che in esso ha la residenza.

L'immobile abitativo di cui al **F.7 P.lla 627 sub 12**, alla data del sopralluogo in data 09/10/2025, costituito da porzione al Piano Terra e relativo Piano Primo, risultava locato con contratto di natura transitoria opponibile alla procedura alla sig.ra ██████████, contratto cessato naturalmente in data 31/12/2025.

L'immobile abitativo di cui al **F.7 P.lla 627 sub10** e quello ad uso autorimessa di cui al **F.7 P.lla 627 sub 13** sono nella disponibilità dell'esecutato

**Quesito n. 12**

12) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sugli immobili non sussistono vincoli né oneri di natura condominiale, né gravano vincoli connessi con caratteri storico-artistici che debbono restare a carico dell'acquirente. L'immobile di cui al F.7 P.IIa 627 sub 12 risultava locato come indicato alla risposta al quesito n.11.

In merito all'attitudine edificatoria si richiama quanto riportato in risposta ai quesiti n.2 e n.6 e riportato ulteriormente in risposta al quesito n°14.

I Terreni in Comune di Fara Filiorum Petri (CH) come di seguito identificati catastalmente:

Foglio	Particella	Ex
9	223	-
9	4132	225
9	4296	220
9	4297	220
9	4298	489
9	4299	489

Sono gravati da uso civico e pertanto andranno affrancati con idonea procedura.

### Quesito n. 13

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

Sugli immobili gravano le seguenti formalità, che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento:

I beni sopra indicati al quesito n°2 sono di **esclusiva, piena ed assoluta proprietà** della società \_\_\_\_\_, per i diritti pari ad **1/1 di proprietà** relativamente agli immobili descritti nell'**unità negoziale n°1**.

Il signor \_\_\_\_\_ ha diritti pari ad **1/1 di proprietà** relativamente agli immobili descritti nell'**unità negoziale n°2**.

Trascrizioni e iscrizioni da cancellare con l'emanando decreto di trasferimento:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti il 17 maggio 2021, Repertorio 326, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 giugno 2021 ai NN. 11197/1072 di formalità in favore di \_\_\_\_\_ e contro il signor \_\_\_\_\_ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°2, per la complessiva somma di **Euro 75.000,00** (capitale di Euro 48.917,99).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti il 03 marzo 2021, Repertorio 309, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 ottobre 2021 ai NN. 18981/1934 di formalità in favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro la società  
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà  
relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°1 e contro il signor  
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà  
relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°2, per la complessiva somma di **Euro 300.000,00** (capitale di Euro 500.111,04).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Chieti il 28 ottobre 2015, Repertorio 435, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 giugno 2024 ai NN. 10629/1084 di formalità in favore del signor [REDACTED] e contro la società  
(per i diritti pari ad 1/1 di  
proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 9 particella 4134 subalterno 2, per  
la complessiva somma di **Euro 10.000,00** (capitale di Euro 5.131,00).
- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti il 20 agosto 2025, Repertorio 1178, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 settembre 2025 ai NN. 16872/13324 di formalità in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] e contro la società  
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà  
relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°1 e contro il signor  
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà  
relativamente agli immobili descritti nell'unità negoziale n°2.

**Osservazioni ipotecarie** Sugli immobili distinti in Catasto Comune di Fara Filiorum Petri (CH) al foglio 9 particella 4134 subalterni 2 e 3, si rileva **atto di locazione ultranovennale opponibile alla procedura** rogato dal Notaio Cardella Giuseppe il 17 luglio 2020, Repertorio 11920/8276, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 2020 ai NN. 10385/7905 di formalità in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] e contro la società  
(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Non sussistono vincoli di natura condominiale da cancellare.

**Quesito n. 14**

14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

Per la valutazione degli immobili sono state effettuate le indagini più opportune ai fini dell'accertamento di quanto richiesto al C.T.U. Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato con il criterio della stima sintetica anche attraverso indagini (Agenzie Immobiliari, Osservatorio Immobiliare, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto degli immobili e della loro ubicazione e destinazione d'uso ed urbanistica.

Il criterio di stima adottato è stato commisurato alle tipologie dei beni pignorati (terreni e fabbricati). Si è tenuto conto se trattasi di terreni destinati ad uso agricolo, ad uso spazi pubblici e/o infrastrutturali, oppure edificabili e questi ultimi in funzione della loro capacità edificatoria.

Il valore unitario dei terreni ad uso agricolo o infrastrutturale è stato ricavato dai valori agricoli medi per tipologia di coltivazione nonché dai prezzi correnti di mercato; per i terreni ad uso edificatorio il valore unitario è stato desunto dai prezzi medi di mercato per tali terreni. Per quanto concerne la stima dei fabbricati, il loro valore unitario è stato desunto considerando le caratteristiche degli immobili e la loro ubicazione; il sottoscritto ne ha individuato il valore, in linea anche con le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti - Anno 2025 - Semestre secondo - Provincia: CHIETI - Comune: Fara Filiorum Petri (CH). **(All.G – Valori unitari fabbricati e terreni)**

Mantenendo l'ordine delle unità immobiliari così come elencate nell'atto di pignoramento e raggruppati secondo omogeneità si hanno nel dettaglio le seguenti valutazioni:

### 1 - Fabbricato in Fara Filiorum Petri (CH) - "B2-Zona di completamento a media densità edilizia (Art. 38)"

Su tali immobili si rileva **atto di locazione ultranovennale opponibile alla procedura** rogato dal Notaio Cardella Giuseppe il 17 luglio 2020, Repertorio 11920/8276, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 luglio 2020 ai NN. 10385/7905 di formalità in favore di [REDACTED] e contro la società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

n.	Tipo	Indirizzo	F.	P.lla	Sub	Cat. - Cl.	Sup. catastale mq	€/mq	Importo
1	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	2	C/2 - Cl.2	169	290,00 €	49.010,00 €
2	Fabbr.	Via Colle Pretoro, piano S1	9	4134	3	C/6 - Cl.3	42	290,00 €	12.180,00 €
<b>TOT.</b>							<b>211</b>		<b>61.190,00 €</b>

**In c.t. € 61.200,00 (euro sessantunomiladuecento/00)**

### 2 - Terreni in Giuliano Teatino (CH) – Zona Agricola

n.	F.	P.lla	Cat. - Cl.	Sup. catastale mq	€/mq	Importo
5	2	4106	AREA FAB Demolito	13	2,21 €	28,73 €
6	2	4139	ULIVETO – Cl.2	13572	2,21 €	29.994,12 €
<b>TOT</b>				<b>13585</b>		<b>30.022,85 €</b>

**In c.t. € 30.000,00 (euro trentamila/00)**

**3 - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)**

8% F6-Verde pubblico o privato di rispetto ambientale - Art.58

91% C2-Zona di espansione urbana ad edificazione diretta - Art.42

<i>n.</i>	<i>F.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat. - Cl.</i>	<i>Sup. catastale mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Importo</i>
16	10	4112	SEMINAT. - Cl.1	1.323	35,00 €	<b>46.305,00 €</b>

**In c.t. € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)**

**4 - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)**

100% Comparti - Art.13

<i>n.</i>	<i>F.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat. - Cl.</i>	<i>Sup. catastale mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Importo</i>
8	7	4099	SEMIN IRRIG - Cl.1	1.830	35,00 €	<b>64.050,00 €</b>

**In c.t. € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)**

**5 - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)**

Su detto terreno sono presenti baracche di tipo posticcio.

<i>n.</i>	<i>F.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat. - Cl.</i>	<i>Sup. catastale mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Importo</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
5	7	628	SEMINAT. - Cl.1	1.110	35,00 €	<b>38.850,00 €</b>	100% Comparti - Art.13
7	7	4046	SEMINAT. - Cl.1	780	0,79 €	<b>616,20 €</b>	87% F5-Verde pubblico - Art.57 13% Viabilità pedonale - Art.60.1.3
<b>TOT</b>				<b>1.890</b>		<b>39.466,20 €</b>	

**In c.t. € 39.500,00 (euro trentanovemilacinquecento/00)**

**6a - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)**

<i>n.</i>	<i>F.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Cat. - Cl.</i>	<i>Sup. catastale mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Importo</i>	<i>Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG</i>
3	9	480	SEMIN ARBOR - cl.2	880	0,85 €	748,00 €	B2 - zona di completamento a media densità edilizia (Art.38)
4	9	4131	AREA RURALE	4	0,85 €	3,40 €	E1 - Attività agricole normali - Art.50
<b>TOT</b>				<b>884</b>		<b>751,40 €</b>	

**6b - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)**

n.	F.	P.lla	Cat. - Cl.	Sup. catastale mq	€/mq	Importo	Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG
10	9	223 P.AA	SEMIN ARBOR - CL2	228	0,85 €	193,80 €	E1-Attività agricole normali - Art.50
10	9	223 P.AB	ULIVETO - CL2	122	1,37 €	167,14 €	E1-Attività agricole normali - Art.50
11	9	4132	SEMIN ARBOR - CL3	199	0,85 €	169,15 €	32% B2-Zona di completamento a media densità edilizia - Art.38 68% E1-Attività agricole normali - Art.50
12	9	4296	SEMIN ARBOR - CL1	988	0,85 €	839,80 €	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
13	9	4297	ULIVETO - CL1	232	1,37 €	317,84 €	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
14	9	4298	SEMIN ARBOR - CL2	420	0,85 €	357,00 €	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
15	9	4299	SEMIN ARBOR - CL2	120	0,85 €	102,00 €	100% E1-Attività agricole normali - Art.50
<b>TOT</b>				<b>2309</b>		<b>2.146,73 €</b>	

**Riepilogo - 6 -**

<b>TOT</b>	<b>Mq. 2404</b>	<b>2.898,13 €</b>
------------	-----------------	-------------------

**In c.t. € 2.900,00 (euro duemilanovecento/00)**

**7 - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)**

n.	F.	P.lla	Cat. - Cl.	Sup. catastale mq	€/mq	Importo	Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG
				70	0,45 €	31,50 €	5% Impianti tecnologici - Art.xx 85% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) - Art. 50
4	7	404	BOSCO ALTO-CL3				10% G1-Viabilità urbana, piazze e viabilità extraurbana - Art.60
6	7	745	SEM IRR ARB-CL2	780	2,16 €	1684,80 €	33% E1-Attività agricole normali - Art.50 67% FRF-Fascia di rispetto fluviale - Art.64.4
9	7	4159	SEMIN IRRIG-CL3	2.623	1,73 €	4.537,79 €	92% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) - Art.64.4 8% P-Parcheggi - Art.31
				<b>3473</b>		<b>6.254,09 €</b>	

**In c.t. € 6.300,00 (euro seimilatrecento/00)**

Per la valutazione delle superfici delle unità abitative componenti il fabbricato di cui al Foglio n.7 P.lla 627 del Comune di Fara Filiorum Petri (CH) si è proceduto al calcolo delle superfici ragguagliate come segue.

**8 - Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)**

Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

n.	Tipo	Indirizzo	F.	P.la	Sub	Cat. - Cl.	Sup. mq	Rapp.	Sup. Raggiagliata mq	€/mq	Importo
17	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	10	A/3 - Cl.2	34	1	34	590,00 €	20.060,00 €

**In c.t. € 20.000,00 (euro ventimila/00)**

### 9 - Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

n.	Tipo	Indirizzo	F.	P.la	Sub	Cat. - Cl.	Sup. mq	Rapp.	Sup. Raggiagliata mq	€/mq	Importo
2	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1	7	627	12	A/3 - Cl.2	Abitaz. 95,0 Loggia 2,0	1.00 0.25	95,0 0,50		
<b>TOT.</b>									95,5	x 590,00 €	= 56.345,00 €

**In c.t. € 56.400,00 (euro cinquantaseimilaquattrocento/00)**

### 10 - Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

n.	Tipo	Indirizzo	F.	P.la	Sub	Cat. - Cl.	Sup. mq	Rapp.	Sup. Raggiagliata mq	€/mq	Importo
3	Fabbr.	Via Giardino, piano T-1-2	7	627	13	A/3 - Cl.2	Abit. P.T. 94,0	1	94,0		
							Portico 26,0	0,3	7,8		
							Loggia 6,0	0,25	1,5		
							Ripostiglio 3,0	0,25	0,7		
							Sommano P.T.		104,0		
							Abit. P.1° 109,0	1	109,0		
							Sottotetto 111,0	0,2	22,3		
<b>TOT. Generale</b>									235,3	x 590,00 €	= 138.827,00 €

**In c.t. € 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00)**

### 11 - Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

n.	Tipo	Indirizzo	F.	P.la	Sub	Cat. - Cl.	Sup. mq	€/mq	Importo
1	Fabbr.	Via Giardino, piano T	7	627	3	C/6 - Cl.4	33	350,00 €	11.550,00 €

**In c.t. € 11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00)**