

Quesito n. 15

15) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

L'insieme dei beni immobiliari dovrà essere venduto in più lotti. Il criterio della formazione dei lotti sarà improntato al perseguimento della massima probabilità di vendita degli stessi.

A tal fine le unità immobiliari urbane saranno poste in vendita su lotti separati essendo esse stesse indipendenti l'una dalle altre.

I terreni saranno accorpati in lotti tenendo conto della loro adiacenza e/o vicinanza e della loro destinazione (edificabili o meno). Con i suddetti criteri si procede alla individuazione dei seguenti lotti.

LOTTO N°1

Porzioni di fabbricato poste al piano seminterrato di un immobile in Comune di Fara Filiorum Petri (CH) alla via Colle Pretoro, destinate a magazzino e autorimessa ma di fatto in uso abitativo dell'esecutato

. 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. La loro destinazione urbanistica è "B2-Zona di completamento a media densità edilizia" (Art. 38 NTA del PRG Fara Filiorum Petri). 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]

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

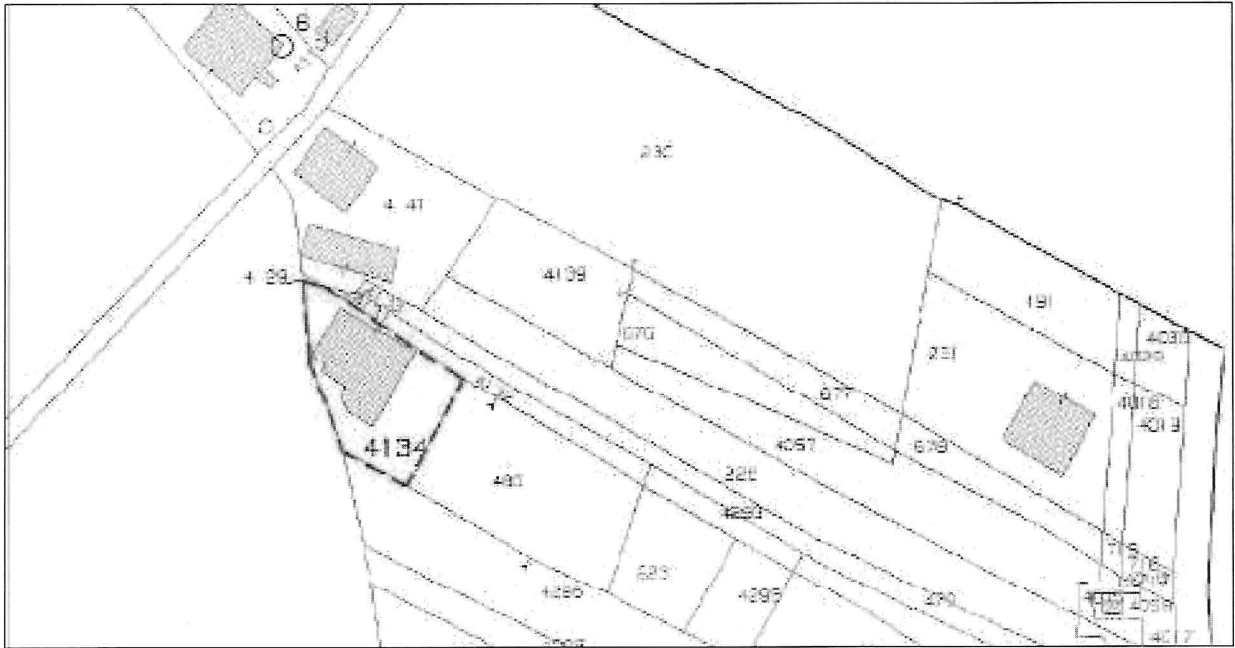
Così distinti al NCEU :

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

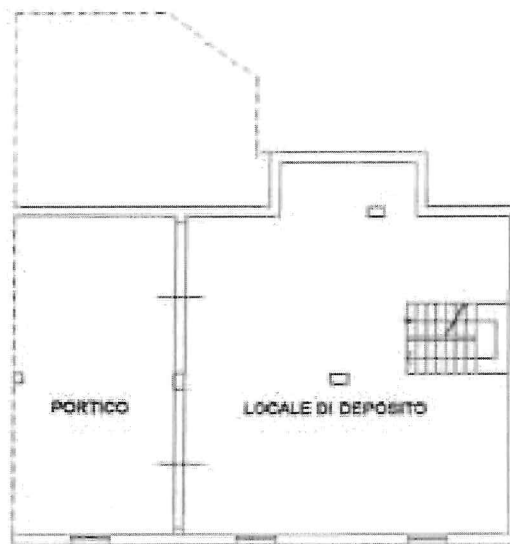
Così distinti al NCT:

| n. | Tipo | Indirizzo | F. | P.lla | Sub | Cat. - Cl. | Sup. 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 € |
| TOT. | | | | | | | 211 | | 61.190,00 € |

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

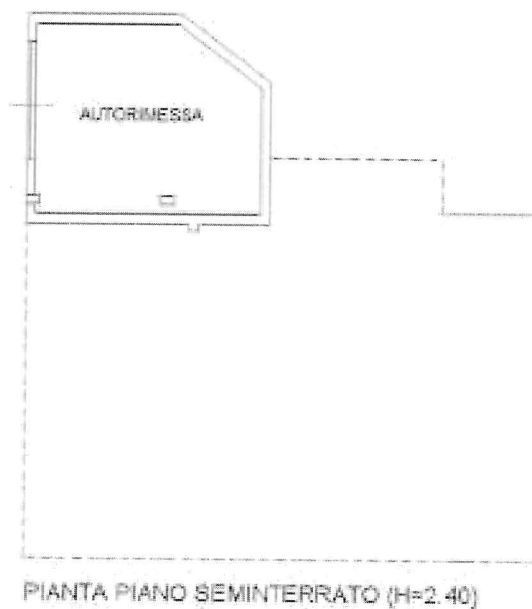


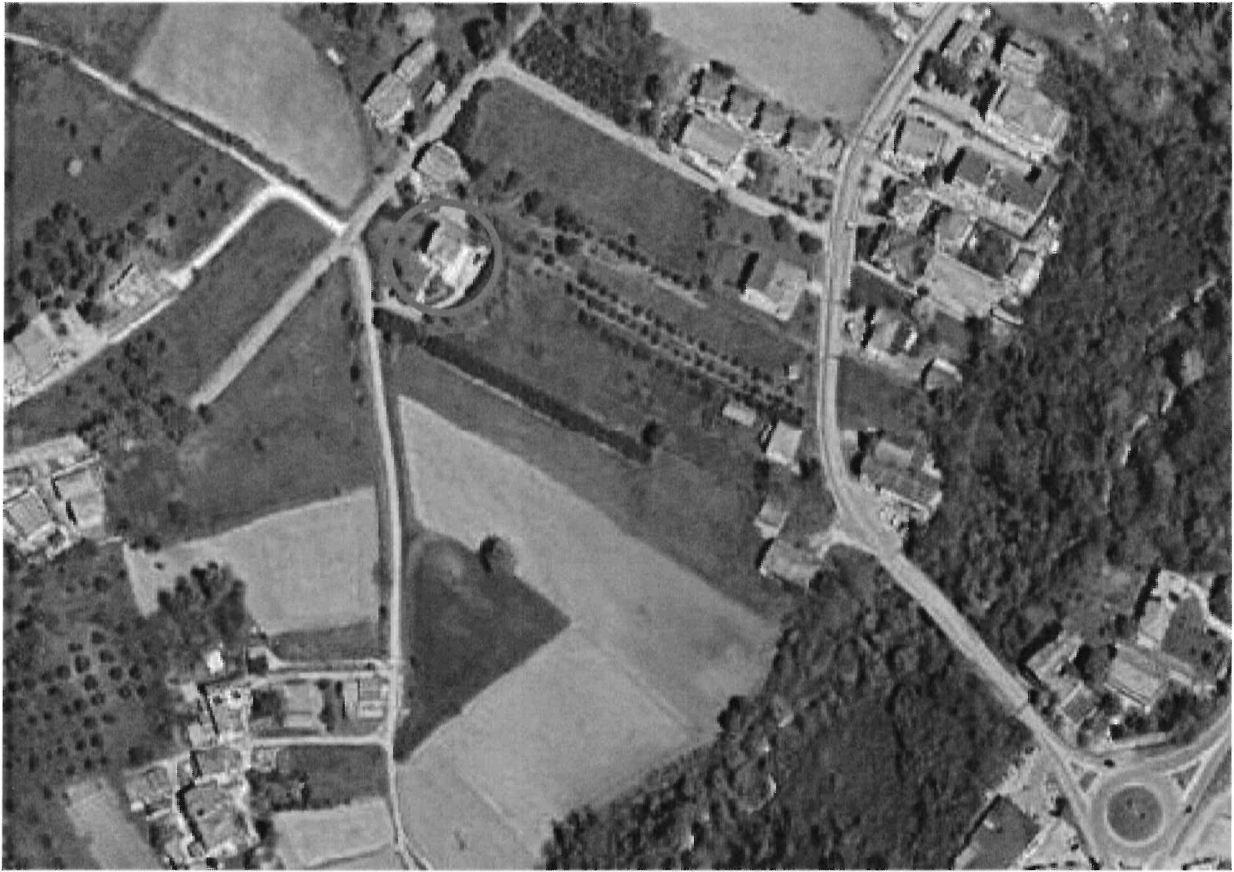
Sub 2

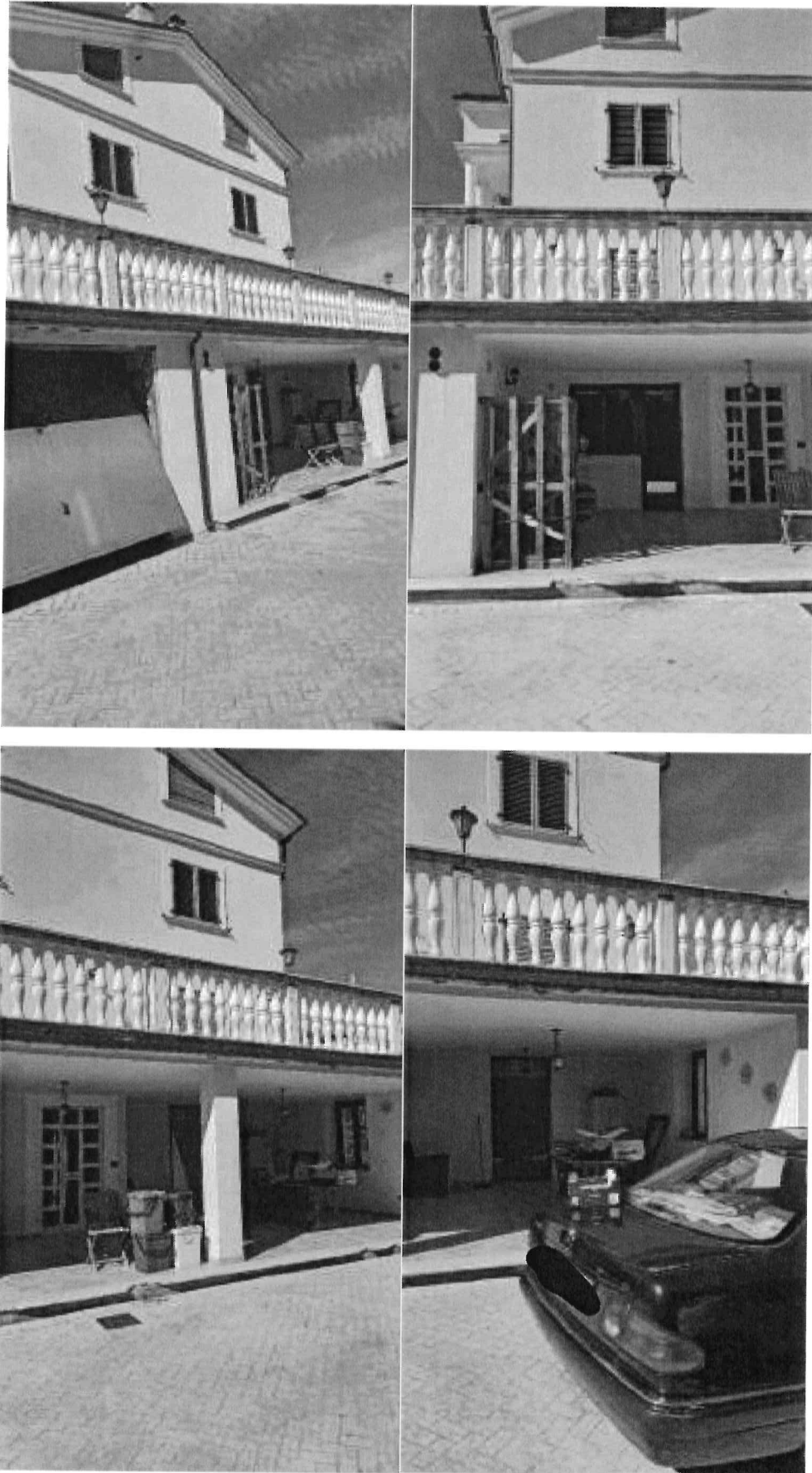


PIANTA SEMINTERRATO (H=2.40)

Sub 3







LOTTO N.2

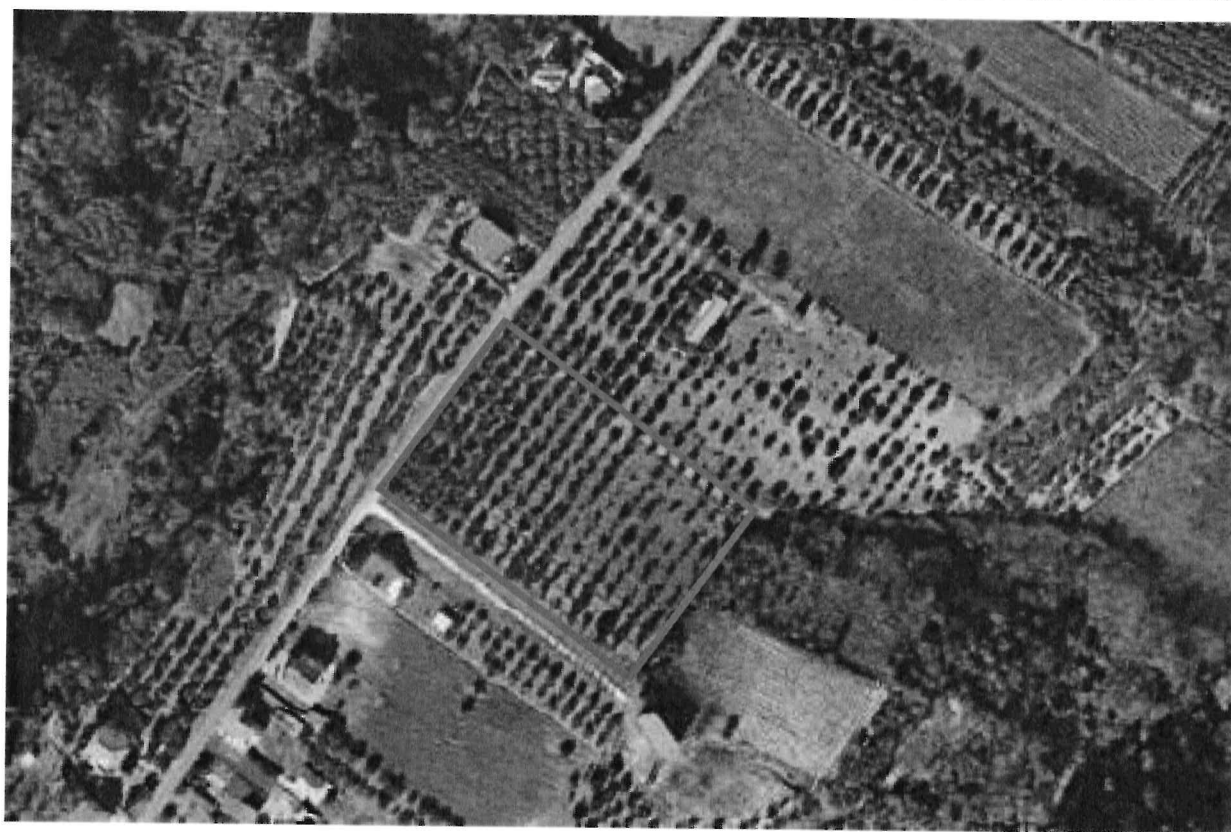
Terreni in Giuliano Teatino (CH) situati in località Via San Rocco; costituiti da un unico lotto di forma regolare, sostanzialmente pianeggiante con presenza di numerose piante di ulivo in fase di redditività. Confinano con la via S. Rocco e le particelle 351 e 4138 del medesimo foglio 2 del Comune di Giuliano Teatino. La loro destinazione urbanistica è "Zona Agricola con compatibilità insediativa" (Art. 49 NTA del PRG di Giuliano Teatino).

Così distinti al NCT:

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

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







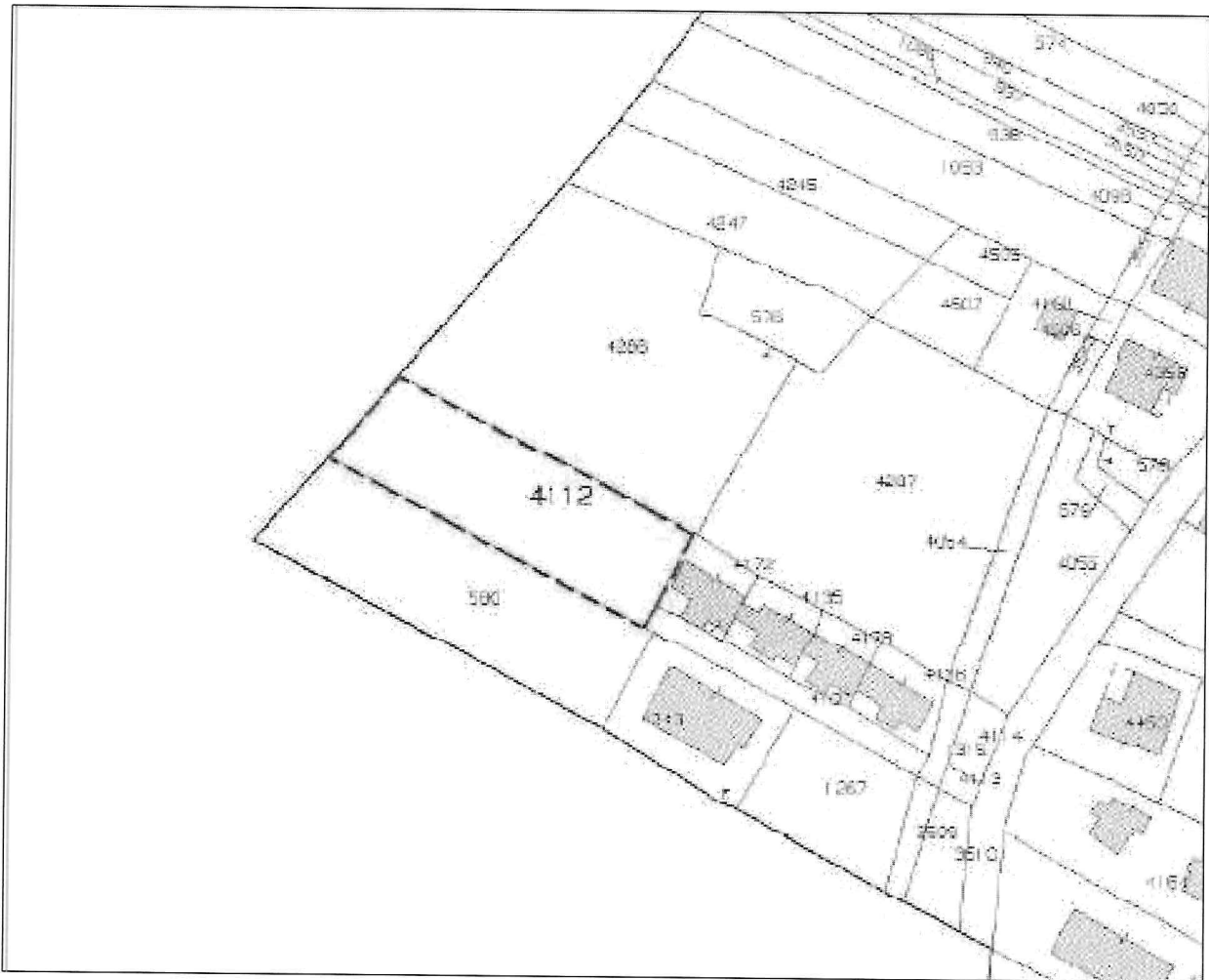
LOTTO N.3

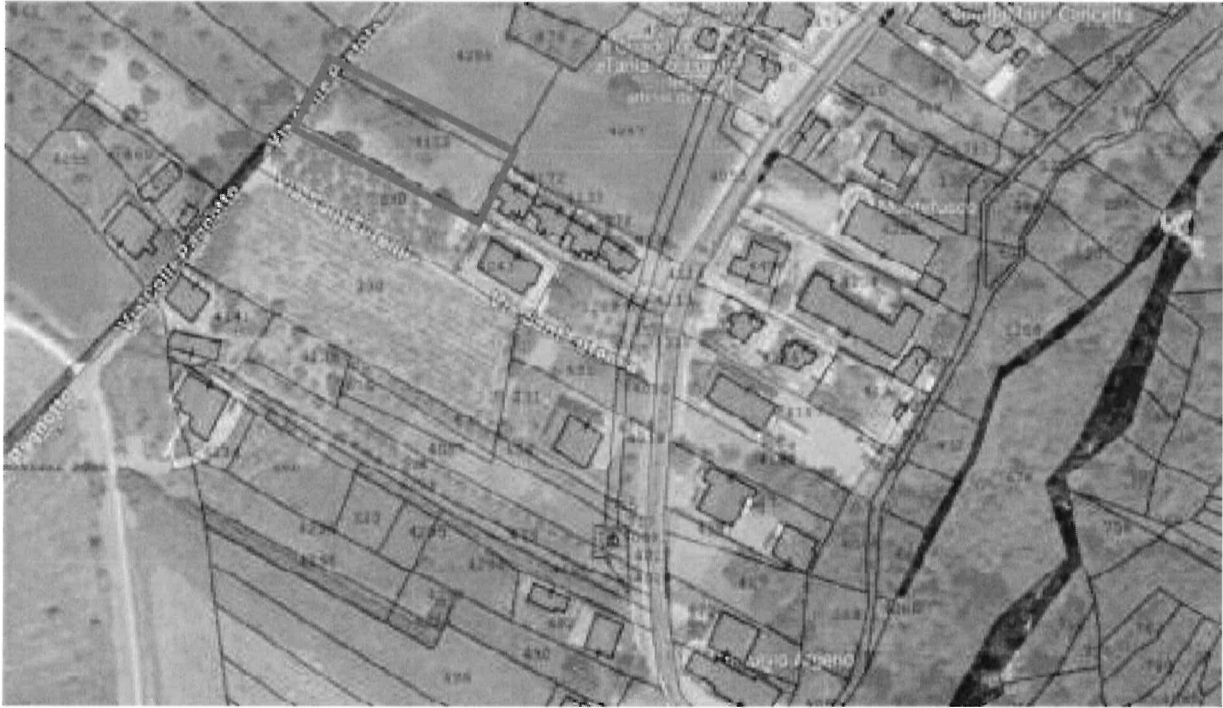
Terreni in Fara Filiorum Petri (CH) con destinazione urbanistica 8% F6-Verde pubblico o privato di rispetto ambientale (Art.58 NTA del PRG) e 91% C2-Zona di espansione urbana ad edificazione diretta (Art.42 NTA del PRG). I terreni situati sono in adiacenza a lotti di recente edificazione a case a schiera.

Così distinti al NCT:

| <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 € | 46.305,00 € |

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





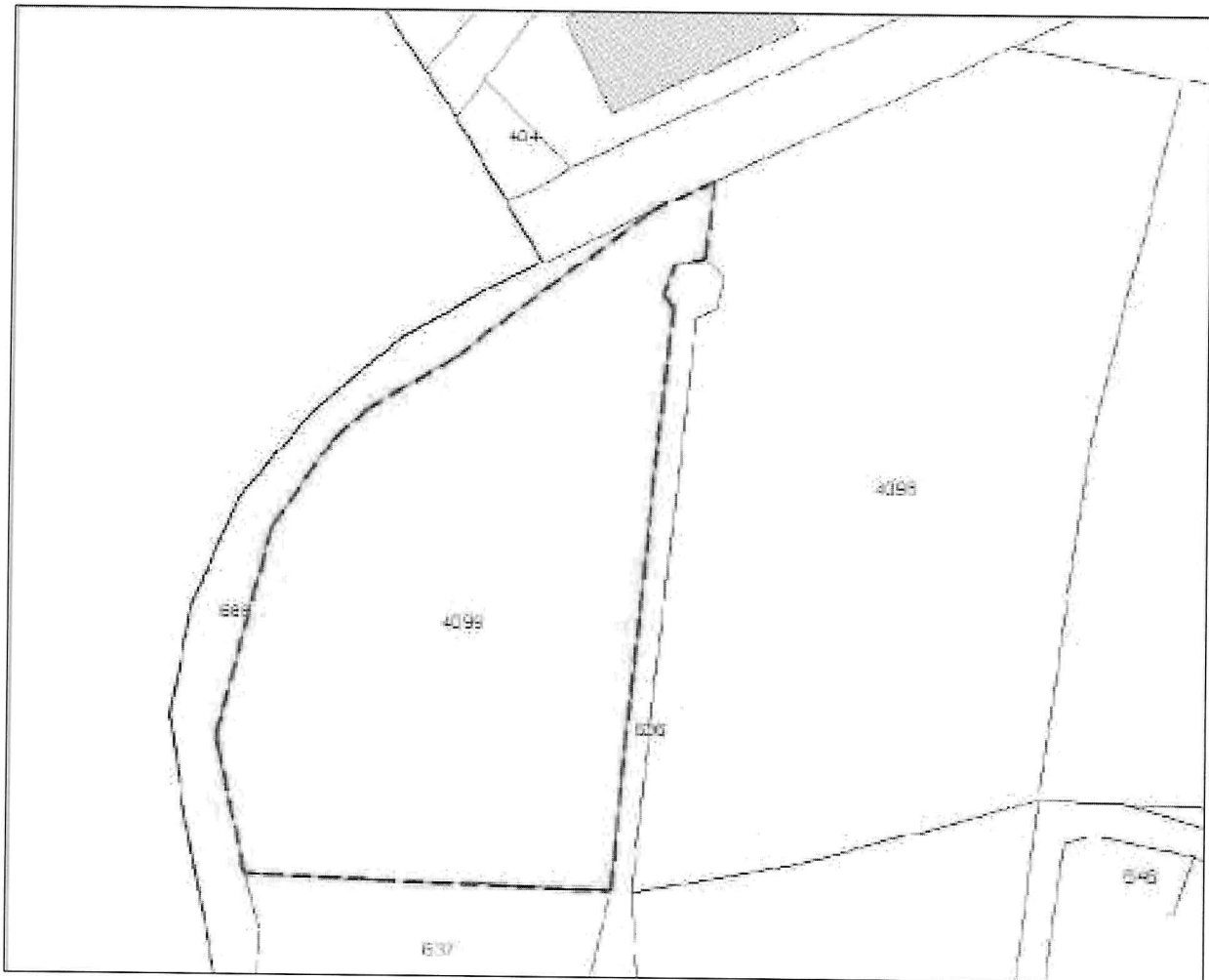
LOTTO N.4

Terreni in Fara Filiorum Petri (CH) con destinazione urbanistica 100% Comparti (Art.13 NTA del PRG)

Così distinti al NCT:

| <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 € | 64.050,00 € |

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



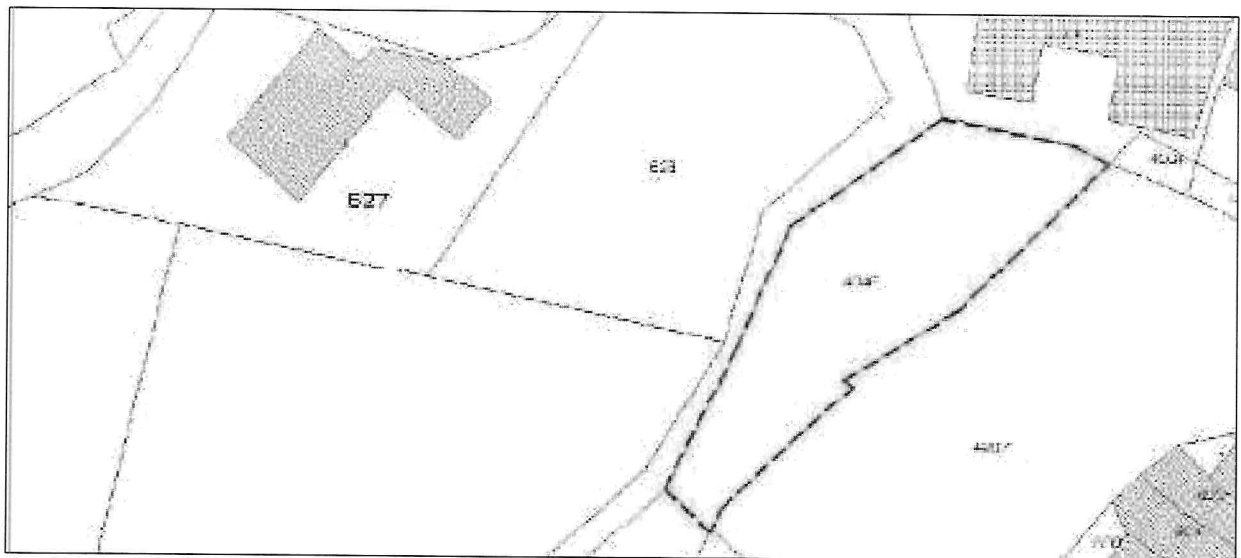


LOTTO N 5 - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)

Su detto terreno sono presenti baracche di tipo posticcio.

| n. | F. | P.lla | Cat. - Cl. | Sup. catastale mq | €/mq | Importo | Zona Urbanistica e Art. NTA del PRG |
|------------|----|-------|----------------|-------------------------|---------|--------------------|--|
| 5 | 7 | 628 | SEMINAT. - CL1 | 1.110 | 35,00 € | 38.850,00 € | 100% Comparti - Art.13 |
| 7 | 7 | 4046 | SEMINAT. - CL1 | 780 | 0,79 € | 616,20 € | 87% F5-Verde pubblico - Art.57 13% Viabilità pedonale - Art.60.1.3 |
| TOT | | | | 1.890 | | 39.466,20 € | |

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





LOTTO N 6**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 |
| TOT | | | | 884 | | 751,40 € | |

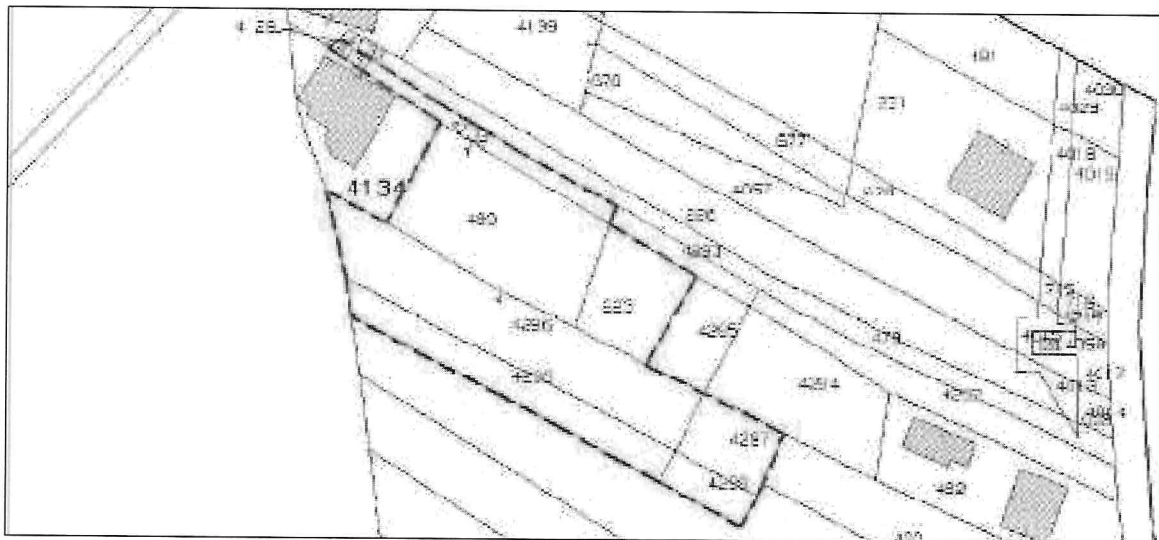
6b - Terreni in Fara Filiorum Petri (CH)

| <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> |
|------------|-----------|--------------|-----------------------|----------------------------------|-------------|-------------------|---|
| 10 | 9 | 223 P.AA | SEMIN ARBOR - Cl.2 | 228 | 0,85 € | 193,80 € | E1-Attività agricole normali - Art.50 |
| 10 | 9 | 223 P.AB | ULIVETO - Cl.2 | 122 | 1,37 € | 167,14 € | E1-Attività agricole normali - Art.50 |
| 11 | 9 | 4132 | SEMIN ARBOR - Cl.3 | 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 - Cl.1 | 988 | 0,85 € | 839,80 € | 100% E1-Attività agricole normali - Art.50 |
| 13 | 9 | 4297 | ULIVETO - Cl.1 | 232 | 1,37 € | 317,84 € | 100% E1-Attività agricole normali - Art.50 |
| 14 | 9 | 4298 | SEMIN ARBOR - Cl.2 | 420 | 0,85 € | 357,00 € | 100% E1-Attività agricole normali - Art.50 |
| 15 | 9 | 4299 | SEMIN ARBOR - Cl.2 | 120 | 0,85 € | 102,00 € | 100% E1-Attività agricole normali - Art.50 |
| TOT | | | | 2309 | | 2.146,73 € | |

Riepilogo - Lotto n. 6 -

| | | |
|------------|-----------------|-------------------|
| TOT | Mq. 2404 | 2.898,13 € |
|------------|-----------------|-------------------|

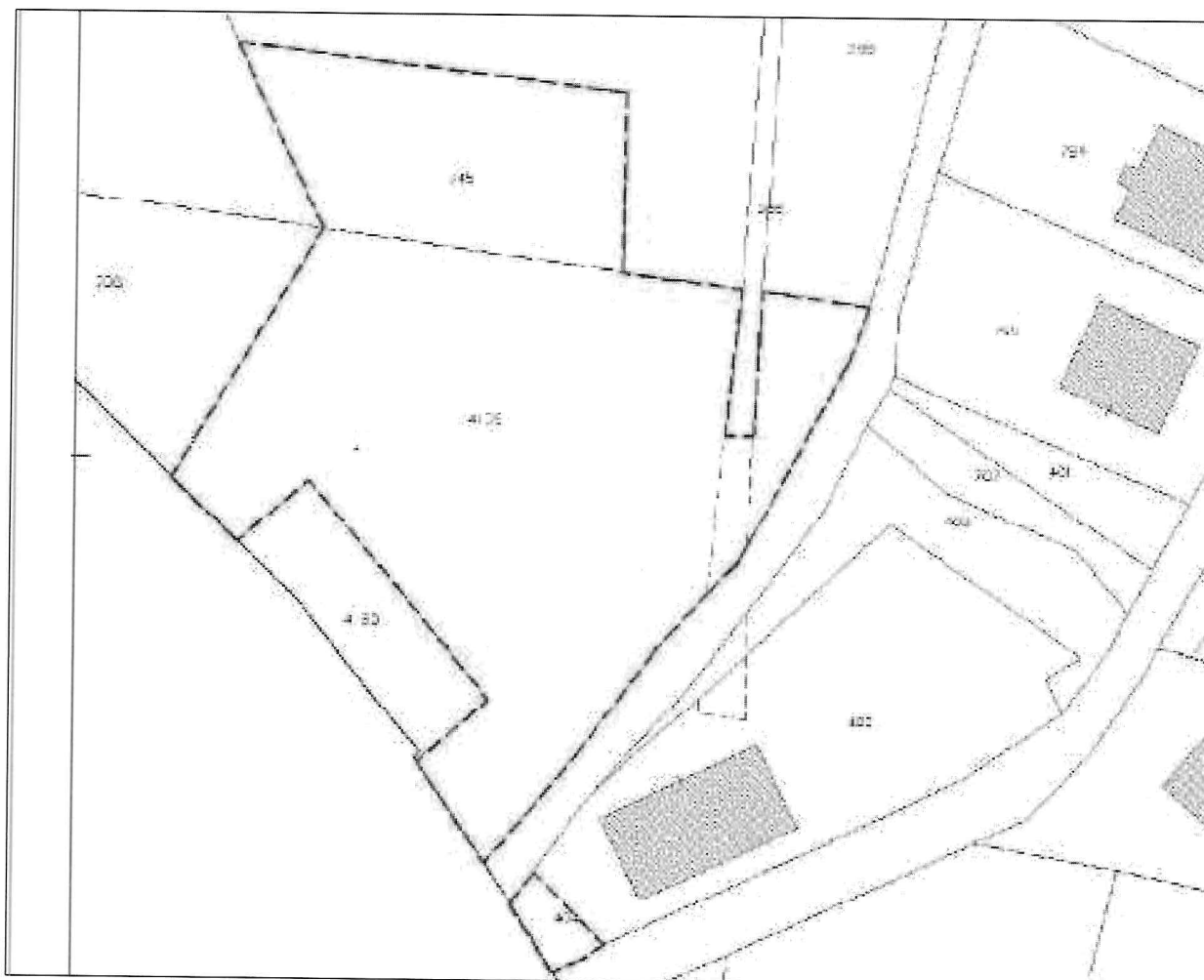
In c.t. € 2.900,00 (euro duemilanovecento/00)



LOTTO N 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 |
|----|----|-------|----------------------|----------------------|--------|-------------------|--|
| 4 | 7 | 404 | BOSCO ALTO- Cl.3 | 70 | 0,45 € | 31,50 € | 5% Impianti tecnologici - Art.xx 85% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) - Art. 50 |
| 6 | 7 | 745 | SEM IRR ARB- Cl.2 | 780 | 2,16 € | 1684,80 € | 10% G1-Viabilità urbana, piazze e viabilità extraurbana - Art.60 33% E1-Attività agricole normali - Art.50 |
| 9 | 7 | 4159 | SEMIN IRRIG- Cl.3 | 2.623 | 1,73 € | 4.537,79 € | 67% FRF-Fascia di rispetto fluviale - Art.64.4 92% E1-Attività agricole normali (FRF-Fascia di rispetto fluviale) - Art.64.4 |
| | | | | 3473 | | 6.254,09 € | 8% P-Parcheggi - Art.31 |

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





LOTTI N. 8 - 9 - 10 - 11

Fabbricato in Fara Filiorum Petri (CH) - NCEU Foglio n. 7 P.lla n. 627



LOTTO N.8

Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

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.

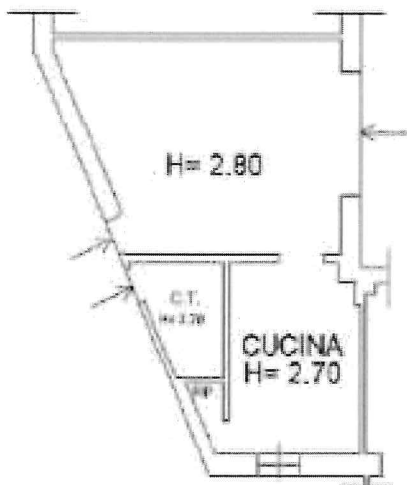
Individuazione Catastale e Zona Urbanistica:

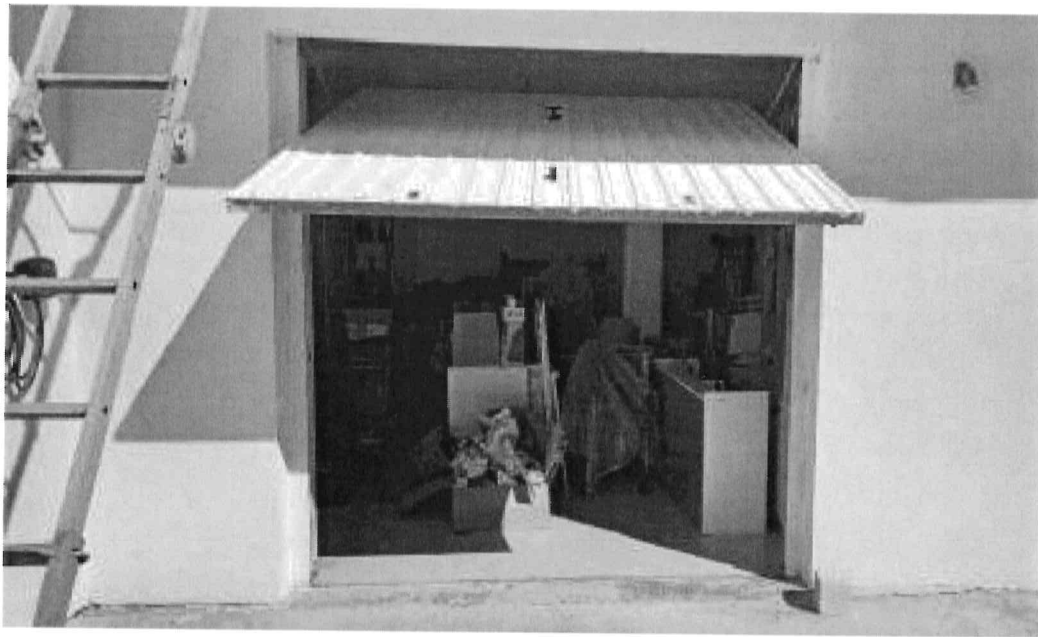
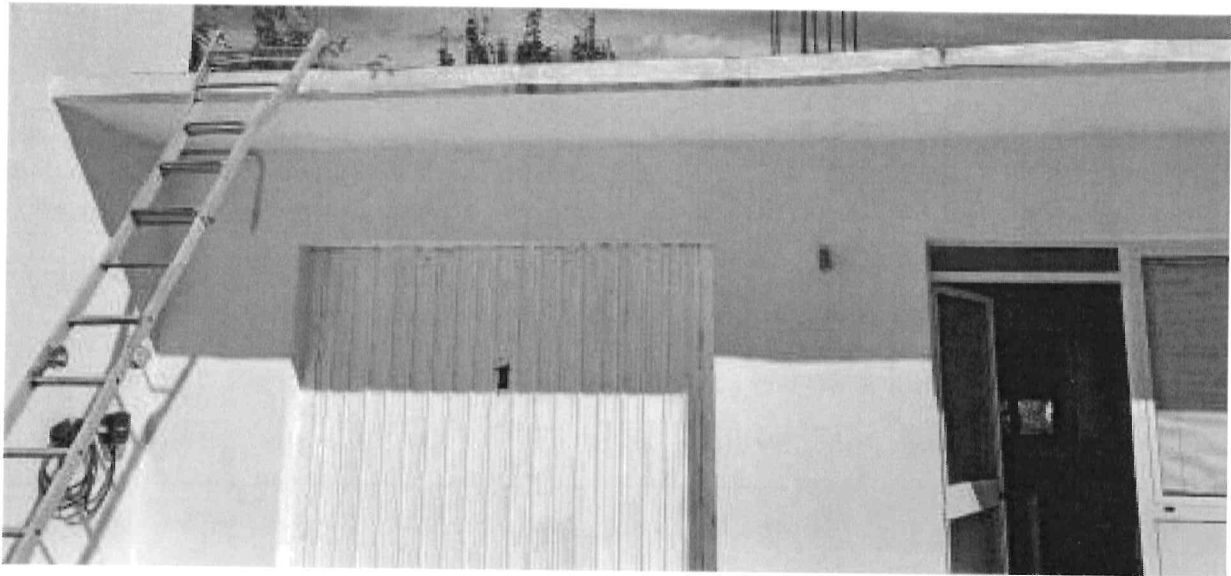
Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

| <i>n.</i> | <i>Tipo</i> | <i>Indirizzo</i> | <i>F.</i> | <i>P.lla</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat. - Cl.</i> | <i>Sup. mq</i> | <i>Rapp.</i> | <i>Sup. Raggiagliata mq</i> | <i>€/mq</i> | <i>Importo</i> |
|-----------|-------------|----------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|----------------|--------------|-----------------------------|-------------|--------------------|
| 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)

Sub 10





LOTTO N.9

Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

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.

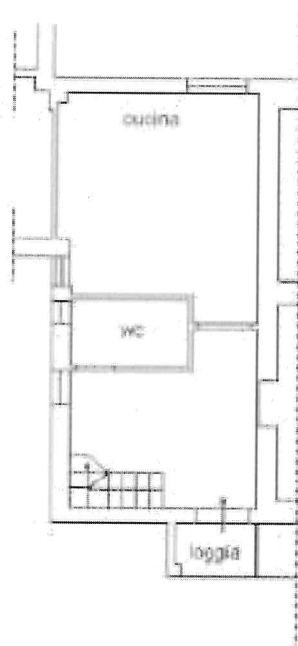
Individuazione Catastale e Zona Urbanistica:

Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

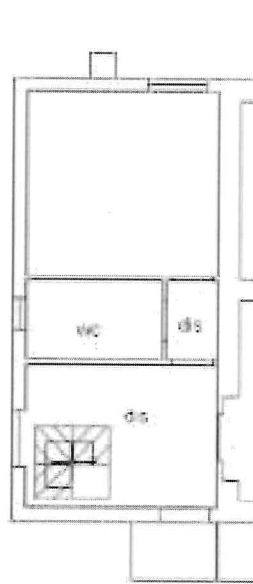
| n. | Tipo | Indirizzo | F. | P.lla | Sub | Cat. - Cl. | Sup. mq | Rapp. | Sup. Raggiungibile mq | €/mq | Importo |
|----|--------|-------------------------|----|-------|-----|------------|--------------|-------|-----------------------|------|---------|
| 2 | Fabbr. | Via Giardino, piano T-1 | 7 | 627 | 12 | A/3 - Cl.2 | Abitaz. 95,0 | 1.00 | 95,0 | | |
| | | | | | | | Loggia 2,0 | 0.25 | 0,50 | | |

TOT. 95,5 x 590,00 € = 56.345,00 €

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



PIANO TERRA h=2.80



PIANO PRIMO h=2.70

LOTTO N.10

Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

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 il 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 ordinaria manutenzione.

Individuazione Catastale e Zona Urbanistica:

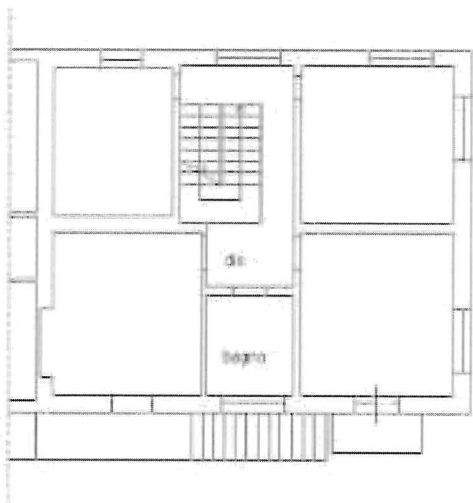
Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

| n. | Tipo | Indirizzo | F. | P.la | Sub | Cat. - Cl. | Sup. mq | Rapp. | Sup. Raggiugliat a 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 | | |
| TOT. Generale | | | | | | | | | 235,3 | x 590,00 € | = 138.827,00 € |

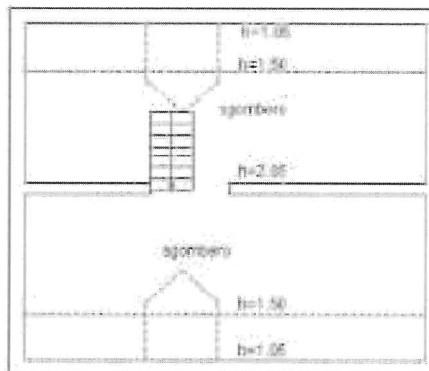
In c.t. € 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00)



PIANO TERRA h=2.70

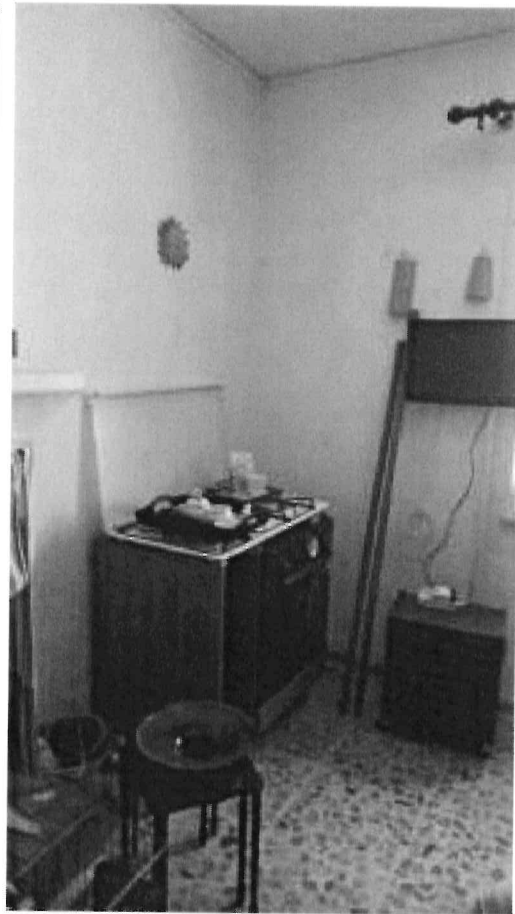


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO







LOTTO N.11

Fabbricati in Fara Filiorum Petri (CH)

Zona B1 di completamento ad alta densità edilizia

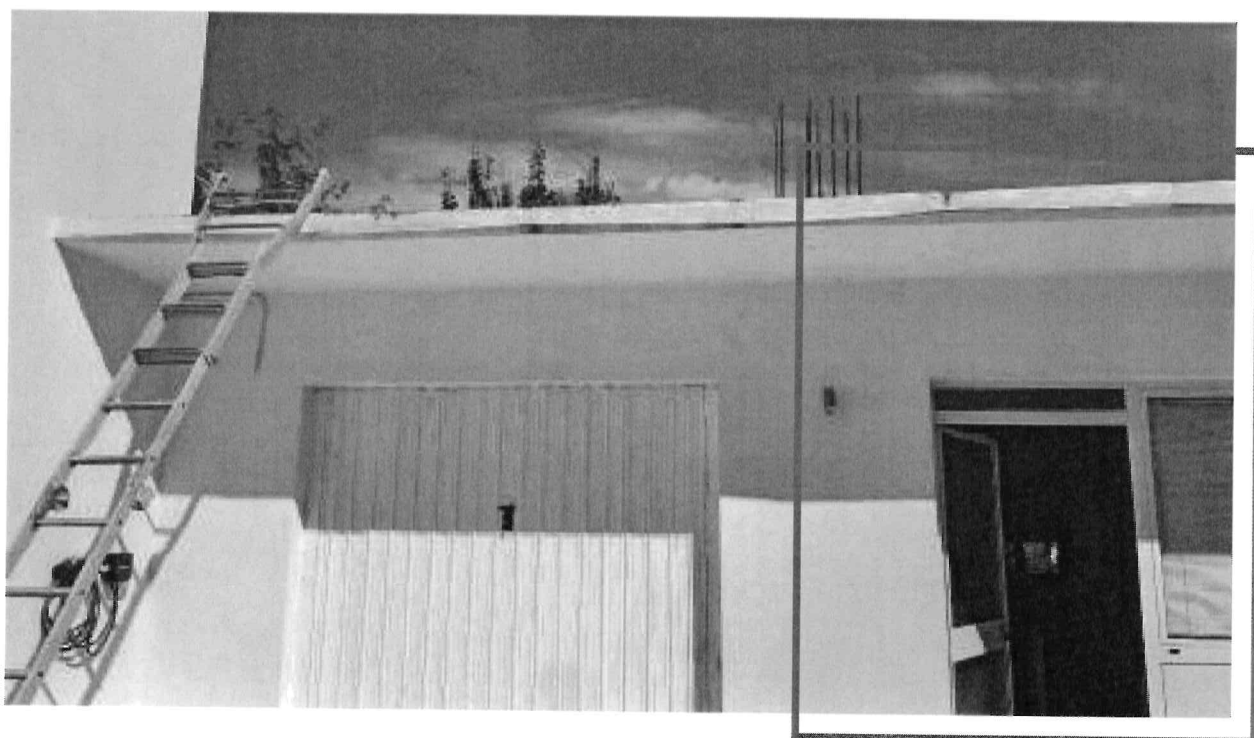
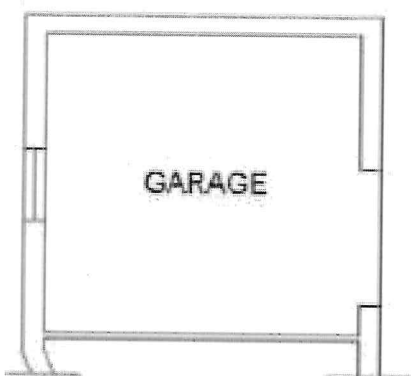
Trattasi di unità immobiliare di superficie catastale mq 33 circa posta al piano terra sul retro del fabbricato principale, catastalmente destinata a garage anche se di fatto utilizzata ad uso ufficio da parte dell'esecutato

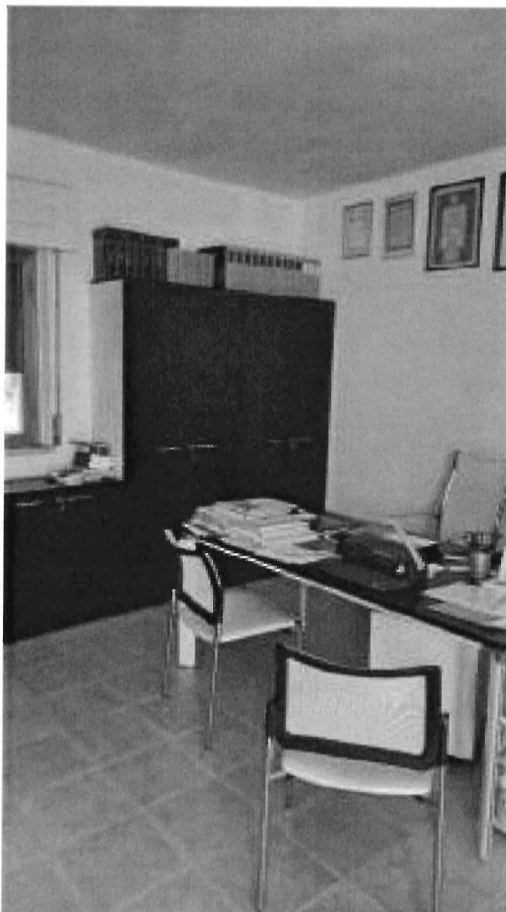
. Ha finiture con pavimenti in piastrelle, intonaci civili, infissi esterni in metallo, impianto elettrico.

| 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)

PIANO TERRA
H=2.80





Quesito n. 16

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

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 1**, e del signor _____ per i diritti pari ad **1/1 di proprietà** relativamente agli immobili descritti nell'**unità negoziale 2**.

Essi 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 _____ 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] 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 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] e contro la società [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Quesito n. 17

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

La presente perizia, nelle risposte ai singoli quesiti posti e con i relativi allegati, costituisce la relazione scritta richiesta. La Descrizione per avviso d'Asta è allegata alla presente relazione.

(All. G – Descrizione per avviso d'Asta).

Quesito n. 18

18) *esprima un parere in relazione alla probabilita' che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;*

È verosimile l'ipotesi della probabilità, secondo cui, dalla vendita, si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del valore stimato per ogni singolo lotto.

Quesito n. 19

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

[Certificazione energetica degli edifici - Attestato di Prestazione Energetica (APE) - Attestato di Qualificazione Energetica (AQE)]

Per gli immobili ad uso abitativo non è stata reperita APE.

Si allegano alla presente relazione:

- All. A – Verbale Sopralluogo
- All. B – Verbale Accesso
- All. C1 – Planimetrie catastali e Stralci PRG – unità negoziale n°1
- All. C2 – Planimetrie catastali e Stralci PRG – unità negoziale n°2
- All. D1 – Documentazione catastale – unità negoziale n°1
- All. D2 – Documentazione catastale – unità negoziale n°2
- All. E – Certificati Destinazione Urbanistica
- All. F – Valori unitari Fabbricati e Terreni
- All. G – Descrizione per Avviso d’Asta

Chieti, li 16/03/2026

Il C.T.U.
Ing. DANIELE FERRANTE