

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI
SEZIONE CIVILE – G.I. DOTT. ALBERTO IACHINI BELISARII –subentrante a G.I. FEDERICO RIA

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G. n° 151/2017

Creditrice Procedente:

via Nazionale n.91, 00184 ROMA (RM)
Proc. Leg.: / vv.
P.zza Porta Ripa, 6023 Francavilla al Mare (CH)

Debitori Esecutati:

PERIZIA IN INTEGRAZIONE DELLA SEGUENTE GIÀ IN ATTI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI
SEZIONE CIVILE – G.I. DOTT. FEDERICO RIA

Procedimento di Esecuzione immobiliare R.G. n° 215/2014

Creditrice Procedente:

PANCA CREDIT,
Corso Vittorio Emanuele II n.102/104, 65122 PESCARA (PE)
Proc. Leg.: Avv. CORTUONIERA
C.da Valle Anzuca n. 30, 66023 Francavilla al Mare (CH)

Debitori Esecutati:

domicilio presso lo studio dell'Avv. ...
via Collemese n. 31, 66036 Corso ...

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

oggetto: valutazione del compendio immobiliare

Il consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. ZUCCARINI ANNARITA
studio: via F. Salomone 69 - Chieti
m. +39 349 6430472
pec.: annarita.zuccarini@archiworldpec.it

Chieti, 08/01/2018

Firmato Da: ZUCCARINI ANNARITA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c84d2180ef7404327652fec86d50b





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI
SEZIONE CIVILE – G.I. DOTT. ALBERTO IACHINI BELLISARII

Procedimento di Esecuzione immobiliare n° 151/2017:

Creditrice Procedente:

via Nazionale n.91, 00184 ROMA (RM)

Debitori eseguiti:

G.E.I. Dott. ALBERTO IACHINI BELLISARII

RIEPILOGO TERMINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Conferimento incarico E.I. 215/2014: 09/07/2015

Comunicazione incarico E.I.:215/2014: 09/07/2015

Giuramento incarico E.I. 215/2014: 16/07/2015

Istanza di riassunzione E.I. 215/2014: 29/10/2016

Udienza fissata E.I. 215/2014 in data: 20/10/2017

Termine per deposito relazione peritale ante 20GG udienza E.I. 215/2014: 30/09/2017

Conferimento incarico E.I. 151/2017: 10/11/2017

Comunicazione incarico E.I. 151/2017: 10/11/2017

Giuramento incarico E.I. 151/2017: 15/11/2017

Istanza di riunione al procedimento di E.I. 215/2014: 23/11/2017 deposito unica perizia

Comunicazione del GI E.I. 151/2017: 23/11/2017 deposito unica perizia

Udienza fissata E.I. 151/2017 in data: 02/02/2018

Termine per deposito relazione peritale ante 20GG udienza E.I. 151/2017: 13/01/2018



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Annarita Zuccarini**, residente in Chieti (CH) in via San Michele n.18/a, con studio professionale in Chieti, via F. Salomone 69, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n.° 944, ed iscritta all'**Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) presso il Tribunale di Chieti**, nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Federico Ria in ordine al procedimento di E.I. 151/2017 per la stima dei beni immobili, è comparsa, in data **15/11/2017** nella Cancelleria per le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito.

I **quesiti** formulati nel provvedimento di nomina sono i seguenti:

1. prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;
5. in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;
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 attcpc;
7. provveda ex nr 7, 8, 9 art. 173 bis att. c.p.c., come introdotti dal DL nr 83/15 conv. in l.n. 132;
8. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
9. accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
10. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



11. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del deposito di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;
13. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
14. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
15. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
16. verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06;
17. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ESTIMATIVE

La sottoscritta, consultati gli atti ed i documenti depositati presso la Cancelleria, ha svolto visure presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti- Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha consultato l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guardiagrele (CH), ha svolto ricerche presso l'Archivio Notarile di Chieti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Guardiagrele (CH), oltre ai relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché verifiche ed accertamenti per determinare i valori economici ed indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi ed istruttoria.

Dopo la fase preliminare di reperimento di documenti e atti, è stato effettuato il sopralluogo per le operazioni peritali e per l'individuazione degli immobili, in data **31/08/2017** dalle ore 10:30 in Guardiagrele, partendo dagli immobili siti in località Cerchiara n.6, previa comunicazione alle parti con lett. racc. A/R del 04/08/2017 n.r. 15299727009-7e tramite PEC all'avv. [^] olo. Al sopralluogo è stato presente il signo [^] ed è stato così possibile prendere visione di tutti i beni oggetto di pignoramento.

In data 10/11/2017 la sottoscritta è stata nominata quale esperta anche nella procedura di esecuzione immobiliare R.G. 151/2017: in detta procedura la sottoscritta ha il compito di stimare una porzione degli stessi immobili già periziati nella procedura di E.I. 215/2014. A seguito di istanza del 13/11/2017 per la riunione delle due procedure in epigrafe, e di comunicazione alla sottoscritta del Giudice Istruttore Dott. Alberto Iachini Bellisarii di procedere ad un'unica perizia per entrambe, la sottoscritta integra la relazione già depositata nelle parti riguardanti la ditta esecutata [^] a. Tali integrazioni, per semplicità di individuazione, saranno evidenziate di seguito con il colore rosso.



OSSERVAZIONI

Dalla lettura degli atti di pignoramento si evince che sono espropriati i seguenti immobili appartenenti ai signori

....., nato il a (CH) c.f., e nata il a (CH) c.f.
 a (CH) c.f. e nata il a Guardiagrele (CH) c.f.
, siti nel Comune di Guardiagrele (CH), per le seguenti quote di proprietà:

N.C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	diritti
1	20	259	Sem. 3	160	0,33	0,37	1/2
2	20	260	Sem. arb. 3	910	1,88	3,99	1/2
3	20	486	Sem. 2	750	2,13	2,91	1/2
4	20	487	Area fab.dm	490	-	-	1/2
5	20	4051	Sem. 3	2000	4,13	4,65	1/1
6	20	4055	Bosco ced. 2	10	0,01	0,01	1/1
7	20	488	Sem. 2	1060	3,01	4,11	1/1
8	20	701	Sem 2	190	0,54	0,74	1/1
9	20	53	Bosco ced.. 2	300	0,19	0,05	1/2
10	20	54	Uliv. 1 Sem 3	500 480	1,29 0,99	1,03 1,12	1/2
11	20	732	Uliveto	570	1,47	1,18	1/2
12	20	733	Uliv. 1 Sem. Arb. 3	500 520	1,29 1,07	1,03 2,28	1/2
13	20	848	Sem 2	700	1,99	2,71	4/6
14	21	208	Incolto prod. U	5900	0,61	0,30	1/1
15	21	209	Incolto prod. U	5390	0,56	0,28	1/1
16	21	210	Incolto prod. U	4970	0,51	0,26	1/1
17	21	135	Sem. 4	5030	5,20	11,69	3/15
18	21	136	Incolto prod. U	310	0,03	0,02	3/15
19	21	379	Pascolo 2	3390	0,88	0,53	3/15
20	21	380	Sem. 4	2610	2,70	6,07	3/15
21	21	382	Sem. 3	2340	4,83	5,44	3/15

N.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
22	20	489	4	A/2	1	12,5 vani	214	468,04	4/6
23	20	489	5	C/3	2	153mq	157	308,17	4/6

3. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	diritti
1	20	259	Sem. 3	160	0,33	0,37	1/2
2	20	260	Sem. arb. 3	910	1,88	3,99	1/2
3	20	486	Sem. 2	750	2,13	2,91	1/2
4	20	487	Area fab.dm	490	-	-	1/2
24	17	720	Sem. 3	250	0,52	0,58	1/3
25	17	718	Sem.3	220	0,45	0,51	1/3



26	17	1046	Sem. 2	1160	3,29	4,49	1/1
27	17	1044	Sem. 2	500	1,42	1,94	1/1
			Sem. Arb. 3	790	1,63	3,47	
28	17	642	Sem. Arb. 4	1380	1,43	5,35	1/1
29	17	625	Sem. Arb. 4	140	0,14	0,54	1/1
30	17	504	Area Rurale	61	-	-	1/1
31	17	496	Area Rurale	350	-	-	1/1
32	17	493	Sem. Arb. 3	120	0,25	0,53	1/1
33	17	1149	Sem. 2	630	1,79	2,44	1/1
34	17	1041	Sem. Arb. 4	130	0,13	0,50	1/1
35	17	785	Sem. 2	720	2,05	2,79	1/1
36	17	1400	Sem. 2	500	1,42	1,94	1/1
37	17	657	Sem. 2	1780	5,06	6,89	1/1
38	17	646	Sem. 4	250	0,26	0,58	1/1
39	17	645	Bosco ceduo 2	230	0,14	0,04	1/1
40	17	644	Sem. 4	340	0,35	0,79	1/1
41	17	643	Bosco ceduo 2	200	0,12	0,03	1/1
42	17	626	Sem. Arb. 4	140	0,14	0,54	1/1
43	17	661	Sem. 3	570	1,18	1,32	1/1
44	17	491	Fabb. Rurale	320	-	-	1/1

I.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
45	17	716		A/4	1	3 vani	67mq	59,65	1/3
46	17	4087	2	C/2	5	55mq	-	62,49	1/3
47	17	4087	3	A/4	2	6 vani	-	139,44	1/3

N.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
22	20	489	4	A/2	1	12,5 vani	214 mq	468,04	2/6
23	20	489	5	C/3	2	153 mq	157 mq	308,17	2/6

RISPOSTA AI QUESITI

- 1** Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;

In ordine alla completezza ed idoneità dei documenti depositati agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si fa presente che, nella presa visione e relativa estrazione in copia, non sono state riscontrate incomplezze e/o carenze, e pertanto si è proceduto alla disamina di quanto presente ed alla verifica e richiesta di ulteriori documenti tecnico-amministrativi necessari ed indispensabili per l'espletamento di quanto incaricato in sede di giuramento.



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

Modalità di illustrazione dei beni

Gli immobili, tutti siti nel Comune di **Guardiagrele (CH)**, sono numerosi e dislocati in vari punti del territorio comunale: al fine rispondere con chiarezza ai quesiti, di seguito le proprietà saranno illustrate in gruppi composti secondo il **criterio della contiguità localizzativa**.

GRUPPO 1:

beni di _____ n parte di _____

ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
1	20	259	Sem. 3	160
2	20	260	Sem. arb. 3	910
5	20	4051	Sem. 3	2000
6	20	4055	Bosco ced. 2	10

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 20, sono ubicati in località Cerchiara, frazione a bassa densità abitativa connotata da una forte vocazione agricola.

Il gruppo di immobili in oggetto è collocato in un'area in leggero declivio, confinato tra una strada comunale disconnessa e percorribile con difficoltà a nord, e l'ex percorso ferroviario della Sangritana a sud.

Tutti i terreni ricadono con una percentuale del 100% in Zona Agricola negli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015, tranne la particella 260 che risulta interessata in minima parte (5%) dalla zona P_Cicl – Percorso Pedonale Ciclabile.

Nelle zone E, per la nuova edificazione, le norme tecniche del Piano Regolatore fanno riferimento all'art. 69, comma d), della L.R. 18/83, e sono disciplinate dall'art. 70 del testo coordinato della legge stessa adeguato alla intervenuta L.R. 70/95. L'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03mc/mq, l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800mc, con altezza massima consentita di 8,5m. **(ALL.01 – ALL.07)**

Descrizione

La somma della superficie dei terreni del gruppo è pari a 3080mq. Le particelle, tutte libere e prive di recinzione, attualmente sono piantumate ad uliveto misto a vegetazione spontanea dovuto al protratto stato di abbandono.

I beni del gruppo sono raggiungibili mediante strada comunale dissestata e poco praticabile, e sono privi e lontani dalle urbanizzazioni primarie quali linea di acquedotto, linea elettrica, ecc. mantenendo pertanto una vocazione esclusivamente ad uso di culturale.

Coerenze



Il gruppo di terreni confina ad est con la proprietà di _____ ed altri, a sud con il tracciato della ex linea ferroviaria Sangritana, ad ovest in parte con _____ in parte con _____ mentre a nord con la strada comunale.

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 2:

beni di _____

ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie
9	20	53	Bosco ced. 2	300
10	20	54	Uliv. 1 Sem 3	980
11	20	732	Uliveto	570
12	20	733	Uliv. 1 Sem. Arb. 3	1020

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 20, sono ubicati in località Cerchiara, frazione a bassa densità abitativa connotata da una forte vocazione agricola.

Il gruppo di beni in oggetto è collocato in un'area in forte pendio raggiungibile solo mediante servitù su altri terreni e quindi priva di una strada di accesso percorribile con i mezzi.

I terreni del gruppo ricadono nelle seguenti zone, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
9	20	53	Zona E	10	3,3
9	20	53	Zona GVA	289	96,3
10	20	54	Zona E	952	97,1
10	20	54	Zona GVA	28	2,9
11	20	732	Zona E	535	93,9
11	20	732	Zona GVA	35	6,1
12	20	733	Zona E	1020	100



La Zona E è normata secondo quanto indicato nel gruppo 1. La Zona GVA è una sottozona della zona produttiva agricola (Zona E) che individua l'insieme delle aree con prevalente presenza di verde naturale arboreo e/o arbustivo, in gran parte autoctono, caratterizzante il sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi. Nella pianificazione urbanistica, l'individuazione di tali zone non costituisce un vincolo, ma promuove un'etica dell'uso sostenibile del suolo con delle alternative perequative rispetto a quanto consentito nella zona E; ad esempio se i terreni sono ricoperti di vegetazione spontanea è escluso l'abbattimento di alberature di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale, se le aree sono incolte sono da incentivare colture sperimentali ecc.. Il rispetto di tali limiti è compensato da un incremento "una tantum" della capacità edificatoria delle aree interessate in quantità massima di 20% che potrà essere interamente impiegata ad usi residenziali da insediare in altra area della stessa proprietà ricompresa in zona agricola. (ALL.01 – ALL.07)

Descrizione

La somma della superficie dei terreni di questo gruppo è pari a 2870mq in Zona E di cui 352mq in Zona GVA. Le particelle, prive di recinzione, attualmente sono tutte incolte e ricoperte da una vegetazione arbustiva e arborea autoctona.

Coerenze

Il gruppo di terreni confina a nord-est con i beni ..., a sud-est con quelli di ..., ad sud-ovest con ..., mentre a nord-ovest con la proprietà di ...

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 3:

<u>beni di</u>	<u>N.C. Terreni</u>			
ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie
3	20	486	Sem. 2	750
4	20	487	Area fab.dm	490
7	20	488	Sem. 2	1060
8	20	701	Sem. 2	190



Descrizione del gruppo

Il gruppo di immobili in oggetto è costituito dalla particella 489, collocata nella punta sud, confinante con la strada provinciale 215 Guardiaagrele – Lanciano ed occupata da un laboratorio artigianale (sub. 5) e da una residenza (sub. 4), dalle particelle 848 - 488 - 486 - 487 che invece sono terreni liberi tra loro contigui (il fabbricato rurale censito sulla particella 487 non è più esistente), e dalla particella 701 isolata in quanto divisa dalla 489 dalla strada provinciale. I terreni alle particelle 848 - 488 - 486 - 487, che hanno un andamento in leggero pendio, sono ben soleggiati, privi di recinzione, facilmente accessibili con i mezzi, ed attualmente incolti. Questi, inoltre, sono serviti dalle reti di urbanizzazione (rete elettrica, acquedotto, rete fognante, ecc.), in quanto appena a ridosso di una fascia edificata che corre lungo la strada provinciale. La particella 701, invece, è un terreno in pendio, ma già ben collegato carrabilmente mediante una strada privata sterrata; anch'esso è privo di recinzione, incolto ed è attualmente utilizzato per lo stoccaggio di materiale produttivo del vicino laboratorio.

Descrizione esterna degli immobili

Le due costruzioni oggetto di pignoramento tra loro confinanti, censite nel NCEU alla particella 489, sub. 4-5, sono costituite da un laboratorio artigianale di un solo piano fuori terra (sub. 5) e da una residenza di tre piani fuori terra ed un sottotetto non praticabile (sub. 4). Il complesso è raggiungibile solo tramite autoveicoli. Il contesto edificato, di bassa densità abitativa, è caratterizzato da un misto di costruzioni destinate a residenza a scopo agricolo, ed attività produttive. La fascia edificata è tutta concentrata lungo la strada provinciale mentre appena dietro si snodano terreni liberi ad uso culturale.

L'ingresso dalla strada pubblica è unico ed avviene attraverso un ampio piazzale pertinenziale rifinito in betonella comune tra la residenza ed il laboratorio artigianale. Il piazzale è dotato di recinzione con cancello ad apertura scorrevole solo sul fronte strada, gli altri confini sono privi di recinzione.

Il laboratorio artigianale (sub. 5) è realizzato su un terrapieno con muro di contenimento in C.A., su cui poggia una volumetria di un solo piano, realizzata con struttura portante in acciaio e tamponamento con mattoni di 30cm, verso la strada e pannelli preverniciati verso nord. La copertura è ad un'unica falda, realizzata in pannelli in lamiera preverniciata e poliuretano, fissati alla struttura metallica a mezzo di profilati tipo omega. Il prospetto sud che si apre sul piazzale presenta due ampi ingressi dotati di serrande avvolgibili in metallo, un ingresso pedonale con porta in alluminio, ed una ampia finestra, mentre la muratura di tamponamento ha finitura ad intonaco per esterni: lo stato delle finiture risulta buono e privo di segni di degrado. Il prospetto verso nord è caratterizzato da una lunga fascia di finestre in alluminio e vetrocamera, poste in alto, e nella restante parte è in pannelli in metallo. A ridosso del laboratorio, sul fronte sud, verso i campi, si trovano collocate diverse superfetazioni in muratura, fatiscenti, utilizzate come pollaio e stalla.

La costruzione limitrofa al laboratorio, destinata a residenza (sub. 4), è una metà, divisa verticalmente, di un edificio più ampio, ed è realizzato in muratura portante con solai e copertura in laterocemento. Tutti i prospetti hanno finitura in intonaco per esterni, con un buono stato manutentivo. La copertura è impermeabilizzata, rivestita in tegole e rifinita con scossaline in metallo preverniciato. Il sistema di raccolta delle acque meteoriche è in lamiera verniciata ed è in un buono stato manutentivo. I balconi ed il terrazzo sono tutti pavimentati e dotati di ringhiere in metallo, così



come i ciellini sono rifiniti ad intonaco, l'insieme non mostra segni di degrado. Tutte le finestre sono in alluminio e vetrocamera dotate di oscuramento mediante avvolgibili in pvc bianco. (**ALL.07**)

Descrizione interna degli immobili

Il laboratorio artigianale (sub. 5) è costituito da un unico ampio vano attualmente utilizzato per l'assemblaggio di serramenti in metallo; ad esso si po' accedere carrabilmente dal piazzale antistante. Il pavimento è in cemento industriale e le pareti internamente sono intonacate e tinteggiate. Il locale è provvisto di impianto elettrico funzionante. L'ambiente appena descritto è collegato a sud con una volumetria in muratura, della stessa altezza del capannone, ora utilizzata come ripostiglio, da cui si apre ad est un accesso verso l'esterno con cui, attraverso una rampa metallica, si raggiungono un pollaio ed una stalla fatiscenti ed inutilizzate.

La residenza (sub. 4) è accessibile al piano terra mediante due ingressi esterni sul fronte sud. Il piano è costituito da un ampio ambiente di 28,00mq, attualmente utilizzato come taverna illuminata da una piccola finestra ad ovest, dotata anche di scala interna a chiocciola in legno che sale al piano superiore, da una cucina di 13mq, da una lavanderia ed un bagno, raggiungibili dalla cucina mediante un disimpegno. Il piano primo, è distribuito intorno ad un ingresso centrale di 14,60mq a cui arriva la scala esterna in muratura posta sul fronte ovest del fabbricato. Nell'ingresso è collocata anche la scala a chiocciola che collega la taverna sottostante ed una seconda scala in muratura che collega invece questo livello con il piano superiore. A sud dell'ingresso è dislocata una cucina di 12,00mq dotata di portafinestra e balcone, ed a nord il soggiorno di circa 24,00mq anch'esso dotato di portafinestra da cui si accede al terrazzo. Il soggiorno è servito anche da un bagno con finestra. Il piano secondo, raggiungibile solo mediante la scala interna in muratura, è costituito verso sud da una camera singola di circa 11mq, dotata di portafinestra con balcone, una camera di circa 15,00mq centrale e di passaggio illuminata da una finestra ad ovest, una camera di 11mq illuminata a nord da finestra ed infine una seconda camera matrimoniale a nord di quasi 20,00mq dotata di portafinestra e balcone che si sviluppa sul lato sud e sul lato ovest.

I pavimenti di tutti i piani sono in gres porcellanato e rifiniti con battiscopa. Le porte, tutte in buono stato, sono in legno tamburato ed alcune sono parzialmente vetrate. I bagni sono tutti funzionanti, provvisti di sanitari a norma, con pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica. Le pareti sono rifinite in intonaco e tinteggio bianco.

I tre piani sono serviti da impianto elettrico, termico e citofonico e sono allacciati alle reti comunali di acquedotto e fogna. Tutti gli ambienti sono scaldati da un generatore autonomo, alimentato a sansa, con sistema di emissione a radiatori in alluminio. Nel sopralluogo non sono state rilevate lesioni strutturali o degrado degli intonaci provocato da muffe.

La consistenza descritta è stata desunta sia dalle planimetrie catastali sia dal rilievo condotto in sede di sopralluogo.

Dal rilievo effettuato del laboratorio identificato al sub. 5 ha una superficie commerciale di **158,60mq**.

Dal rilievo effettuato la residenza identificata al sub. 4 ha una superficie commerciale di **218,14mq**.

Coerenze

Il gruppo di beni confina a nord con la strada comunale ad est con le proprietà di , a
sud con la strada provinciale 215 Guardiagrele - Lanciano, ad ovest con La



singola particella 701 confina a nord con la strada provinciale, ad est con _____, a sud ed ovest con Di _____

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

In riferimento al terreno censito al foglio 20, particella 848, del Comune di Guardiagrele, intestato a C. _____ sopra generalizzato per la quota di 4/6 ed a C. _____ sopra generalizzata per la quota di 2/6, si precisa che non risulta negli atti di pignoramento la suddetta quota parte di _____.

GRUPPO 4:

beni di

ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
14	21	208	Incolto prod. U	5900
15	21	209	Incolto prod. U	5390
16	21	210	Incolto prod. U	4970

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 21, sono ubicati nella periferia del Comune di Guardiagrele, in un'area a scarsissima densità abitativa connotata da una forte vocazione agricolo-naturale. (**ALL. 7**)

Il gruppo è collocato in un'area in forte pendio, caratterizzata dal fenomeno erosivo naturale dei calanchi, e confina a nord ed a sud con strade comunali impercorribili e quasi non riconoscibili.

I terreni del gruppo ricadono nelle seguenti zone, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
14	21	208	Zona GVA	4016	68,1
14	21	208	Zona E	1884	31,9
15	21	209	Zona GVA	885	16,4
15	21	209	Zona E	4505	83,6
16	21	210	Zona GVA	1773	35,7
16	21	210	Zona E	3197	64,3



La Zona E e la Zona GVA sono normate dal PRG vigente secondo quanto riportato nella descrizione del gruppo 2.

Sul gruppo inoltre ricadono alcuni vincoli regionali e comunali:

- terreni parzialmente in zona P3 di pericolosità molto elevata secondo la carta delle pericolosità del Piano di bacino per l'assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo,
- terreni quasi totalmente in zona Calanchi sempre ai sensi del Piano di bacino per l'assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo,
- usi civici secondo le seguenti proporzioni

ID	foglio	particella	Superficie (mq)	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
14	21	208	5900	5900	100
15	21	209	5390	5390	100
16	21	210	4970	490	100

Descrizione

La somma della superficie dei terreni di questo gruppo è pari a 16260mq in zona E di cui 6674mq nella sottozona GVA. Le particelle, prive di recinzione, sono totalmente incolte ed interamente ricoperte da vegetazione spontanea arbustiva. Il gruppo di terreni è privo e lontano da tutte le urbanizzazioni mantenendo pertanto una vocazione ad uso di salvaguardia del patrimonio naturale autoctono, come previsto dal PRG.

Coerenze

Il gruppo di terreni confina a nord ed a sud con strada comunale, ad ovest con la proprietà di _____ ed altri, _____ ed altri ed _____.

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 5:

beni di

ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
17	21	135	Sem. 4	5030
18	21	136	Incolto prod. U	310



Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 21, sono ubicati nella periferia del Comune di Guardiagrele, in un'area a scarsissima densità abitativa connotata da una forte vocazione agricolo-naturale.

Il gruppo di terreni, costituito da due particelle, è collocato in un'area in forte pendio, raggiungibile solo mediante servitù su altri terreni.

I terreni del gruppo ricadono nelle seguenti zone, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
17	21	135	Zona GVA	146	2,9
17	21	135	Zona E	4884	97,1
18	21	136	Zona GVA	310	100

La Zona E e la Zona GVA sono normate dal PRG vigente secondo quanto riportato nella descrizione del gruppo 2. (ALL.01)

Descrizione

La somma della superficie dei terreni di questo gruppo è per un totale di 5340mq ricadenti in zona E di cui 456mq nella sottozona GVA. Le particelle, prive di recinzione, sono totalmente incolte ed interamente ricoperte da vegetazione spontanea. Non è possibile raggiungerle con i mezzi, e l'area è priva di tutte le urbanizzazioni mantenendo pertanto una vocazione esclusivamente ad uso di salvaguardia del patrimonio naturale autoctono.

Coerenze

Il gruppo di terreni confina a nord ed ovest con la proprietà di e altri, ad est con la proprietà di e a sud con fosso comunale.

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 6:

beni di



effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 7:

beni di

ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
41	17	643	Bosco ceduo 2	200
39	17	645	Bosco ceduo 2	230
40	17	644	Sem. 4	340
38	17	646	Sem. 4	250
28	17	642	Sem. Arb. 4	1380
36	17	1400	Sem. 2	500
37	17	657	Sem. 2	1780
43	17	661	Sem. 3	570

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 17, sono ubicati in località Loro, in un'area a scarsissima densità abitativa connotata da una forte vocazione agricolo-naturale.

Il gruppo di terreni, costituito da otto particelle, è collocato in un'area in forte pendio, priva di costruzioni, raggiungibile solo mediante servitù su altri terreni.

I terreni del gruppo ricadono nelle seguenti zone, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
41	17	643	Zona GVA	200	100
39	17	645	Zona GVA	230	100
40	17	644	Zona GVA	54	15,9
40	17	644	Zona E	286	84,1
38	17	646	Zona GVA	38	15,2
38	17	646	Zona E	212	84,8
28	17	642	Zona E	1380	100
36	17	1400	Zona E	500	100
37	17	657	Zona GVA	35	2
37	17	657	Zona E	1745	98
43	17	661	Zona E	570	100

La Zona E e la Zona GVA sono normate dal PRG vigente secondo quanto riportato nella descrizione del gruppo 2.
(ALL.01 – ALL.07)

Descrizione

La somma della superficie dei terreni facenti parte del gruppo è pari a 5250mq in zona E di cui 557mq nella sottozona GVA. Le particelle, prive di recinzione, sono totalmente incolte ed interamente ricoperte da vegetazione spontanea. Il gruppo di terreni è privo e lontano da tutte le urbanizzazioni mantenendo pertanto una vocazione ad uso culturale.



Coerenze

Il gruppo di terreni confina a nord-est con la proprietà di [redacted] Capuzzi [redacted], [redacted], Del [redacted] [redacted] ed altri, a sud-ovest con la proprietà di [redacted] [redacted] su [redacted].

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 8:

beni d'

I.C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
25	17	718	Sem. 3	250
24	17	720	Sem. 3	220

beni

N. C. Edilizia Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria
45	17	716	-	A/4
46	17	4087	2	C/2
47	17	4087	3	A/4

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati tutti al foglio catastale n° 17, sono ubicati in località Melone, frazione a bassa densità abitativa connotata da una forte vocazione agricola. **(ALL. 1 – ALL. 7)**

Il gruppo in oggetto, costituito da terreni tra loro contigui ed edifici insistenti sulle particelle 17 e 4087, è collocato in un'area pianeggiante che si sviluppa lungo la strada provinciale 215 Guardiagrele - Lanciano.

I terreni e gli edifici del gruppo ricadono nelle seguenti zone, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
25	17	718	Zona M1.1a.2	166	75,5
25	17	718	Zona P_Cicl	53	21,2
24	17	720	Zona M1.1a.2	197	78,8



24	17	720	Zona P_Cicl	54	24,5
45	17	716	Zona M1.1a.2	114	81,4
45	17	716	Zona P_Cicl	26	18,6
46 47	17	4087	Zona M1.1a.2	761	87,5
46 47	17	4087	Zona P_Cicl	109	12,5

La Zona M1.1a.2 è identificata come "zona a prevalente destinazione d'uso misto", ed è disciplinata dall'art. 73 delle NTA del Piano Regolatore. La sigla M1.1a.2, nello specifico indica che l'area, nel PRG vigente, è classificata a prevalente carattere residenziale terziario, dove gli usi consentiti, oltre il residenziale sono: commercio diffuso, artigianato di servizio, servizi culturali e ricreativi, pubblici esercizi, ecc. Le nuove costruzioni possono essere realizzate con intervento diretto secondo i seguenti limiti:

lotto minimo = 1200mq

If = 1,00mc/mq

Hmax = 3 piani abitabili fuori terra

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione leggera e globale ed anche interventi di riconversione delle destinazioni d'uso.

Nella zona M1.1a.2, definita dal piano a prevalente carattere residenziale artigianale, in quanto già parzialmente edificata, è possibile la tipologia di intervento di consolidamento dell'insediamento esistente, ed in questo caso l'If è da intendersi applicato alle sole aree libere escludendo quelle già edificate all'atto di adozione del PRG.

La Zona P_Cicl è identificata come percorso pedonale-ciclabile, ed è disciplinata dall'art. 25 delle NTA del Piano Regolatore.

La particella 4087 e 716 ricadono parzialmente anche in zone di "Fattibilità geologica fortemente limitata classe 5" mentre nella restante parte ricadono in zone a "Fattibilità geologica buona classe 2" nelle proporzioni sotto riportate

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
45	17	716	Classe 2	115	82,1
45	17	716	Classe 5	16	11,4
46 47	17	4087	Classe 2	784	90,1
46 47	17	4087	Classe 5	63	7,2

Descrizione del gruppo

Il gruppo di immobili in oggetto, dislocato lungo la strada provinciale 215 Guardiagrele - Lanciano, è costituito da due terreni liberi e due terreni edificati con edifici destinati a residenza con relativi locali pertinenziali. I terreni liberi, che hanno un andamento pianeggiante, sono collocati circa due metri sotto il livello della strada provinciale, privi di recinzione, facilmente raggiungibili con i mezzi mediante ingresso carrabile privato costituito da una strada sterrata, e attualmente sono incolti. Tutta l'area è servita dalle reti di urbanizzazione (rete elettrica, acquedotto, rete fognante, ecc.), in quanto ricompresa in una fascia urbanizzata ed edificata che corre lungo la strada provinciale.

Descrizione esterna degli immobili



Le particelle 716 e 4087 sono censite al NCEU in quanto edificate con edifici ante '67 solo in parte ristrutturati. Il contesto in cui sono collocate è caratterizzato da un fronte rado di costruzioni che si sviluppano lungo la strada provinciale con un uso misto tra il residenziale, l'agricolo ed il produttivo.

La particella 716 è occupata da una unità immobiliare frutto di un frazionamento da cielo a terra di una porzione di un immobile più ampio, realizzato ante '67, con struttura in muratura, di due piani fuori terra ed uno seminterrato. La porta di accesso, in legno massello è a ridosso del ciglio della strada provinciale. Questo immobile, dalla sua edificazione, non è stato oggetto di nessun altro intervento di manutenzione pertanto è in uno stato manutentivo pessimo: gli intonaci esterni sono ammalorati e gli infissi in legno e vetro singolo sono cadenti. La copertura a due falde è realizzata con struttura portante in legno ed è rivestita in coppi con numerose lacune ed infiltrazioni; il sistema di raccolta delle acque piovane è in lamiera metallica. In compenso la struttura non presenta evidenti lesioni strutturali esterne.

La particella 4087, è occupata da una costruzione (sub. 3) che si sviluppa su due piani fuori terra, isolata ed arretrata dalla strada provinciale e raggiungibile pedonalmente mediante un piccolo pontile in muratura. Alla volumetria principale in muratura portante nel tempo è stata addossata, sul front nord, una piccola costruzione con struttura in CA, che amplia e completa la residenza con una stanza al piano terra e due al primo piano. Mentre la volumetria principale è coperta con tetto a due falde questa piccola porzione ha una copertura con terrazzo impermeabilizzato. Sul fronte ovest inoltre è stata aggiunta una tettoia ad unica falda che collega la residenza ad un pollaio preesistente. Sulla stessa particella è realizzato anche un magazzino isolato (sub. 2), di pianta rettangolare, raggiungibile dalla strada provinciale mediante una strada privata sterrata.

Tutti i prospetti della residenza sono rifiniti con intonaco per esterni ma hanno diversi segni di degrado; la copertura a due falde è rivestita in tegole portoghesi ed è rifinita con scossalina metallica. Le finestre sono in alluminio e doppio vetro, oscurate con tapparelle avvolgibili in pvc. La tettoia sul fronte ovest è realizzata con tralici in ferro e lamiera grecata; il pollaio in muratura ha una pianta di circa 11mq. Nei pressi del pollaio è collocato un magazzino di pianta rettangolare, censito con il sub. 2. La costruzione è realizzata con pilastri in C.A., a sezione molto snella, tamponati con blocchi in laterizio a vista; tutte le pareti infatti sono prive di intonaco. La copertura è a due falde realizzata con tralici in metallo coperti con pannelli in eternit. Nel complesso lo stato manutentivo e strutturale del magazzino è pessimo con diverse lesioni strutturali. Tra il magazzino, il pollaio e l'abitazione è presente un piazzale pertinenziale in battuto di cemento raggiungibile dalla strada provinciale mediante una strada sterrata. **(ALL. 7)**

Descrizione interna degli immobili

La residenza censita alla particella 716 è costituita da tre stanze sovrapposte. Al piano seminterrato è collocata una cantina raggiungibile solo dall'esterno ed illuminata da una piccola finestra a sud-est. Al piano terra il portone di ingresso si apre su un piccolissimo ingresso con una scala frontale in muratura che collega il piano terra al superiore ed una porta interna ad ovest che conduce ad una cucina di circa 16mq dotata di una finestra verso nord ed una verso sud. Dalla scala interna si raggiunge il primo piano dove è collocato un piccolo bagno ed una camera da letto di 16,00mq, anch'essa dotata di una finestra a nord e di una porta finestra a sud da cui si accede ad un piccolo balcone con affaccio sulla strada provinciale. Tutti gli ambienti presentano finiture vetuste e gli impianti sono assenti.



L'unità immobiliare censita alla particella 4087 al sub 3 ha l'ingresso a sud direttamente nella cucina di 9,00mq. Dall'ingresso a destra si accede direttamente in un tinello dotato di finestra sul fronte sud, ed a sinistra in una camera matrimoniale di circa 18mq con due finestre una sul fronte nord ed una su fronte sud. Dalla cucina verso nord si accede, mediante un piccolo disimpegno, ad un bagno ed una camera singola di 9,00mq entrambi dotati di finestra. Tutti gli ambienti hanno finiture modeste con pavimenti in mattonelle in graniglia e pareti intonacate. Il bagno ha il pavimento e le pareti rivestite in mattonelle in ceramica, ed i sanitari funzionanti.

Il piano inferiore è raggiungibile solo mediante una scala esterna in muratura addossata al fronte sud. Qui sono dislocati una stalla di 19mq ed una cantina di circa 18mq collegate internamente tra loro. Attraverso il piazzale esterno è possibile raggiungere una legnaia sul fronte nord, ed una rimessa attualmente utilizzata come lavanderia con accesso sul fronte est. Anche in questo piano tutti gli ambienti sono pavimentati ed intonacati con finiture modeste. I due piani sono dotati di impianto elettrico ed idrico mentre solo il piano terra è servito dall'impianto termico alimentato con generatore a gas.

Nel sopralluogo non sono state rilevate lesioni o degrado degli intonaci provocato da muffe.

La consistenza descritta è stata desunta sia dalle planimetrie catastali sia dal rilievo condotto in sede di sopralluogo.

Dal rilievo effettuato l'appartamento identificato alla particella 17 ha una superficie commerciale di **62,57mq**, mentre quello identificato alla particella 4087 sub. 3 ha una superficie commerciale di **110,78mq**. Il magazzino identificato alla particella 4087 sub 2 ha una superficie commerciale di **28,30mq (Rif. Quesito 12). (ALL.07)**

Coerenze

Il gruppo di particelle confina a nord con il percorso pedonale e ciclabile di progetto sulla ex linea ferroviaria della Sangritana, ad est con le proprietà di [redacted] e altri, a sud con la strada provinciale 215 Guardiagrele - Lanciano, ad ovest con la proprietà di [redacted].

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 9:

beni di

Terreni



ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
26	17	1046	Sem. 2	1160
27	17	1044	Sem. 2 Sem. Arb. 3	500 790
33	17	1149	Sem. 2	630
35	17	785	Sem. 2	720

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 17, sono ubicati in località Loro, in un'area a scarsissima densità abitativa connotata da una forte vocazione agricolo-naturale.

Il gruppo individuato, costituito da quattro terreni, è collocato in un'area in forte pendio, raggiungibile solo attraverso servitù su altri terreni e quindi impraticabile.

I terreni del gruppo ricadono nella seguente zona, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
26	17	1046	Zona E	1160	100
27	17	1044	Zona E	1290	100
33	17	1149	Zona E	630	100
35	17	785	Zona E	720	100

La Zona E è normata dal PRG vigente secondo quanto riportato nella descrizione del gruppo 2. **(ALL.01 – ALL.07)**

Descrizione

La somma della superficie dei terreni facenti parte del gruppo individuato, è pari a 3800mq in zona E. Le particelle, prive di recinzione, sono totalmente incolte ed interamente ricoperte da vegetazione spontanea. Il gruppo è privo e lontano da tutte le urbanizzazioni.

Coerenze

Il gruppo di terreni confina a nord con strada comunale, ad est con la proprietà di . zo, a sud con l'ex percorso ferroviario della Sangritana, ad ovest con ..

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.



GRUPPO 10:

<u>beni di</u>	<u>N.C. Terreni</u>			
ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
29	17	625	Sem. Arb. 4	140
27	17	1041	Sem. Arb. 4	130
42	17	626	Sem. Arb. 4	140

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 17, sono ubicati in località Loro, in un'area a scarsissima densità abitativa connotata da una forte vocazione agricolo-naturale.

Il gruppo individuato, costituito da tre terreni, di cui due contigui ed uno appena nei pressi, è collocato in un'area di pendio, raggiungibile attraverso una strada comunale sterrata ed impraticabile.

I terreni del gruppo ricadono nella seguente zona, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
29	17	625	Zona GVA	125	89,3
29	17	625	Zona E	15	10,7
27	17	1041	Zona GVA	112	86,2
27	17	1041	Zona E	18	13,8
42	17	626	Zona GVA	88	62,9
42	17	626	Zona E	52	37,1

La Zona E e la Zona GVA sono normate dal PRG vigente secondo quanto riportato nella descrizione del gruppo 2.
(ALL.01)

Descrizione

La somma della superficie dei terreni facenti parte del gruppo è pari a 410mq in zona E di cui 325mq nella sottozona GVA. Le particelle, prive di recinzione, sono totalmente incolte ed interamente ricoperte da vegetazione spontanea. L'area è priva e lontana da tutte le urbanizzazioni mantenendo pertanto una vocazione ad uso culturale.

Coerenze

Il gruppo di terreni confina a nord con strada comunale e con proprietà di _____ bio, ad est con la strada comunale, ed internamente è interposto con la proprietà di _____, _____, a sud con la proprietà di _____ ad ovest _____.

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti. Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.



Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

GRUPPO 11:

<u>beni di</u>	<u>N.C. Terreni</u>			
ID	foglio	particella	qualità/classe	Superficie (mq)
44	17	491	Fabb. Rurale	320
32	17	493	Sem. Arb. 3	120
31	17	496	Area Rurale	350
30	17	504	Area Rurale	61

Inquadramento territoriale ed urbanistico

Gli immobili individuati al foglio catastale n° 17, sono ubicati in contrada Fraia, in un'area a scarsissima densità abitativa connotata da una forte vocazione agricolo-naturale. Il gruppo individuato, costituito da quattro terreni tra loro prossimi ma non confinanti, è collocato in un'area di forte pendio, raggiungibile attraverso una strada comunale sterrata ed impraticabile. I terreni del gruppo ricadono nella seguente zona, nelle seguenti proporzioni, secondo gli elaborati della variante del PRG approvato con D.C.C. n 7 del 26/02/2015:

ID	foglio	particella	zona PRG	Superficie interessata (mq)	Percentuale (%)
44	17	491	Zona GVA	10	3,1
44	17	491	Zona E	310	96,9
32	17	493	Zona E	120	100
31	17	496	Zona E	350	100
30	17	504	Zona E	61	100

La Zona E e la Zona GVA sono normate dal PRG vigente secondo quanto riportato nella descrizione del gruppo 2. Il gruppo di terreni inoltre ricade in buona parte in zona P2 di pericolosità elevata secondo la carta delle pericolosità del Piano di bacino per l'assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo. **(ALL.01 – ALL.07)**

Descrizione

La somma della superficie dei terreni facenti parte del gruppo è pari ad 851 mq in zona E di cui 10mq nella sottozona GVA. Le particelle, prive di recinzione, sono tra loro vicine ma distaccate, totalmente incolte ed interamente ricoperte da vegetazione spontanea. Sulla particella 491 è presente una vetusta costruzione ridotta a rudere, priva di copertura. L'area è priva e lontana da tutte le urbanizzazioni mantenendo pertanto una vocazione ad uso culturale.

Coerenze



La particella 491 confina a nord con la proprietà di [redacted], ad est con [redacted], a sud con la strada comunale ad ovest con [redacted].

La particella 493 confina a nord ed est con la proprietà di [redacted], a sud con la strada comunale, ad ovest con [redacted].

La particella 496 confina a nord, est, sud ed ovest con la proprietà di [redacted] Roberto ed altri.

La particella 504 confina a nord ed ovest con la proprietà di [redacted], ad est con i beni di [redacted] ed a sud con la strada comunale.

Atti di provenienza

Per la provenienza dei beni pignorati si conferma quanto descritto e ricostruito in atti depositati in Cancelleria, a seguito della verifica eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Chieti.

Relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare si indicano nella risposta al quesito n.4 tutte le formalità pregiudizievoli verificate e documentate per tutto il ventennio precedente.

Atto di pignoramento

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti - Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fa presente che la corrispondenza è totale; nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Chieti, è completa ed esaustiva, e corrisponde con quanto verificato dallo scrivente CTU.

3 Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

A riguardo dell'attuale intestazione degli immobili **interessati dalle due procedure esecutive** si fa presente che questi risultano essere di proprietà totale o parziale di [redacted], nato a Guardiagrele (PE) [redacted] e residente a Guardiagrele in via [redacted] e di [redacted], nata a Guardiagrele (CH) il [redacted], e residente a Guardiagrele in via Cerchiara, n.6 **e di [redacted], nata a Guardiagrele (CH) il [redacted], e residente Guardiagrele in via Cerchiara, n.6.**

La ricerca sullo stato di famiglia e sul regime patrimoniale esperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Guardiagrele, ha prodotto l'attestazione che il signor [redacted], su generalizzato, risulta aver scelto il regime di comunione dei beni sposandosi con la signora [redacted], su generalizzata. **La signora [redacted], su generalizzata, risulta nubile.**

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

Dalla documentazione ipocatastale verificata ed allegata alla presente (ALL.01-02) si evince che gli immobili pignorati sono pervenuti alle parti eseguite con i seguenti atti e tempi nonché con le seguenti formalità pregiudizievoli (Documenti estratti dall'Agenzia del Territorio - Servizi pubblicità immobiliare) alla data odierna.



La descrizione degli immobili allo stato attuale è la seguente:

N.C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	diritti
1	20	259	Sem. 3	1/2
2	20	260	Sem. arb. 3	1/2
3	20	486	Sem. 2	1/2
4	20	487	Area fab.dm	1/2
5	20	4051	Sem. 3	1/1
6	20	4055	Bosco ced. 2	1/1
7	20	488	Sem. 2	1/1
8	20	701	Sem 2	1/1
9	20	53	Bosco ced.. 2	1/2
10	20	54	Uliv. 1 Sem 3	1/2
11	20	732	Uliveto	1/2
12	20	733	Uliv. 1 Sem. Arb. 3	1/2
13	20	848	Sem 2	4/6
14	21	208	Incolto prod. U	1/1
15	21	209	Incolto prod. U	1/1
16	21	210	Incolto prod. U	1/1
17	21	135	Sem. 4	3/15
18	21	136	Incolto prod. U	3/15
19	21	379	Pascolo 2	3/15
20	21	380	Sem. 4	3/15
21	21	382	Sem. 3	3/15

. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	diritti
22	20	489	4	A/2	4/6
23	20	489	5	C/3	4/6

I.C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	diritti
	20	259	Sem. 3	1/2
	20	260	Sem. arb. 3	1/2
	20	486	Sem. 2	1/2
	20	487	Area fab.dm	1/2
24	17	720	Sem. 3	1/3
25	17	718	Sem.3	1/3
26	17	1046	Sem. 2	1/1
27	17	1044	Sem. 2Sem. Arb. 3	1/1
28	17	642	Sem. Arb. 4	1/1
29	17	625	Sem. Arb. 4	1/1



30	17	504	Area Rurale	1/1
31	17	496	Area Rurale	1/1
32	17	493	Sem. Arb. 3	1/1
33	17	1149	Sem. 2	1/1
34	17	1041	Sem. Arb. 4	1/1
35	17	785	Sem. 2	1/1
36	17	1400	Sem. 2	1/1
37	17	657	Sem. 2	1/1
38	17	646	Sem. 4	1/1
39	17	645	Bosco ceduo 2	1/1
40	17	644	Sem. 4	1/1
41	17	643	Bosco ceduo 2	1/1
42	17	626	Sem. Arb. 4	1/1
43	17	661	Sem. 3	1/1
44	17	491	Fabb. Rurale	1/1

A: N.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	diritti
45	17	716		A/4	1/3
46	17	4087	2	C/2	1/3
47	17	4087	3	A/4	1/3

B: N.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	diritti
22	20	489	4	A/2	2/6
23	20	489	5	C/3	2/6

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ IN ORDINE CRONOLOGICO PER SOGGETTO PIGNORATO E RELATIVI BENI DI PROPRIETÀ

Dall'esame dei registri immobiliari e catastali prodotti e dagli accertamenti effettuati, gli immobili pignorati - alla data odierna - risultano essere di proprietà dei debitori come sopra generalizzati e nella quota indicata. Inoltre dall'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, relativo alle parti debentrici in riferimento agli immobili pignorati, rilasciato su richiesta di Ispezione Ipotecaria dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare, (ALL.03) risulta che ai signori Ca, nato a Guardiagrele (CH) il _____ e _____ e _____, nata a Guardiagrele (CH) il _____, c.f. _____, beni pignorati sono pervenuti in forza di vari titoli e relative formalità che per chiarezza si raggruppano di seguito in riferimento ai beni:

DE 'A

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 259 - 260,

- atto di compravendita a rogito notaio Messina Saverio di Guardiagrele in data 25 agosto 1992, rep. n.28424, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data



17/09/1992 al n.15587/12899 reg. gen./reg. par. Con questo atto [] e [] sopra generalizzati, acquistano, in comunione legale, il terreno in Guardiagrele censito al foglio 20, particella 259, dalla signora [] nata a Guardiagrele il [] e il terreno censito al foglio 20, particella 260, dai signori [] nato a Guardiagrele il [] e [] nata a Guardiagrele il []

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 486 - 487

- atto di compravendita a rogito notaio Messina Saverio di Guardiagrele in data 27 agosto 1996, rep. n.34696, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 16/09/1996 al n.12601/9912 reg. gen./reg. par.. Con questo atto ([] e [] sopra generalizzati, acquistano, in comunione legale, il terreno in Guardiagrele censito al foglio 20, particella 486, ed il fabbricato rurale censito al foglio 20, particella 487, dal signor [] menico nato a Guardiagrele il []

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 489 (sub 2-3)

- atto per causa morte del 29 gennaio 1968 successione di [] la, rep. n.1/222, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 19/04/1968 al n. 4605 reg. gen. Con questa successione [], sopra generalizzata, riceve da [], deceduta in data [] della proprietà del terreno con sovrastante fabbricato rurale censito al foglio 20 particella 489.

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 489 (sub 2-3) – 848 - 4051 - 4055,

- atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Pretaroli di Chieti in data 23 febbraio 1999, rep. n.53334, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/03/1999 al n. 3587/2703 reg. gen./reg. par.. Con questo atto [] sopra generalizzato, acquista, la proprietà di 1/6 di due unità immobiliari censite al foglio 20, particella 489, sub 2 e sub 3, la proprietà di 1/6 del terreno censito al foglio 20 particella 848, la proprietà pari alla metà indivisa dei terreni censiti al foglio 20, particella 4051 e 4055, dalla signora ([] nata a Guardiagrele il []

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 4051 – 4055 – 848 – 489

- atto per causa morte del 20 marzo 1997 successione di Capuzzi Gabriele, rep. n.37/799, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 04/05/2000 al n. 6985/5245 reg. gen./reg. par. Con questa successione [] sopra generalizzato, riceve da suo padre, [] nato a Guardiagrele il [] e morto in data 15/03/1988, i seguenti beni: 1/2 della proprietà dei beni censiti al foglio 20 particelle 4051 – 4055 - 848, 1/6 della proprietà dell'immobile censito al foglio 20, particella 489.

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 489 – 848 – 53 – 54 – 732 – 733 – 488 – 489 – 701; foglio 21, particelle 208 – 209 – 210 – 379 – 380 – 382 – 135 – 136



- atto per causa morte del 27 ottobre 1999 successione di [redacted] rep. n.1/843, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 16/01/2002 al n. 859/761 reg. gen./reg. par. Con questo testamento [redacted] sopra generalizzato, è nominato unico erede di [redacted] nata a Guardiagrele il [redacted] e riceve i seguenti beni: 2/6 della proprietà degli immobili censiti al foglio 20 particella 489 sub. 2 e sub. 3, 2/6 della proprietà del terreno censito al foglio 20, particella 848, 1/2 della proprietà dei beni censiti al foglio 20 particella 53, 54, 732, 733, intera proprietà delle particelle al foglio 20 particella 488, 701, 208, 209, 210, 3/15 della proprietà dei beni censiti al foglio 21 particelle 379, 380, 382, 135, 136. **Con questo atto [redacted] diviene proprietario per la quota complessiva pari ai 4/6 dei beni censiti al foglio 20, particella 489.**

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 259 - 260,

- atto di compravendita a rogito notaio Messina Saverio di Guardiagrele in data 25 agosto 1992, rep. n.28424, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 17/09/1992 al n.15587/12899 reg.gen./reg.par. Con questo atto [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, acquistano, in comunione legale, il terreno in Guardiagrele censito al foglio 20, particella 259, dalla signora [redacted] nata a Guardiagrele il [redacted] ed il terreno censito al foglio 20, particella 260, dai signori [redacted] nato a Guardiagrele il [redacted] e [redacted] nata a Guardiagrele il [redacted]

Comune di Guardiagrele, foglio 20, particelle 486 - 487,

- atto di compravendita a rogito notaio Messina Saverio di Guardiagrele in data 27 agosto 1996, rep. n.34696, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 16/09/1996 al n.12601/9912 reg.gen./reg.par.. Con questo atto [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, acquistano, in comunione legale, il terreno in Guardiagrele censito al foglio 20, particella 486, ed il fabbricato rurale censito al foglio 20, particella 487, dal signor [redacted] nato a Guardiagrele il [redacted]

Comune di Guardiagrele, foglio 17, particelle 491, 493, 496, 504, 625, 642, 720, 1044, 785, 1041, 1149, 540, 722 (oggi 4087), 718, 716.

- atto per causa morte del 18 giugno 1997 successione di C. [redacted] rep. n.6/800, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 02/11/2004 al n. 19368/14329 reg. gen./reg. par. Alla morte di [redacted] nato a Guardiagrele il 12/07/1930 e morto il 03/02/1997, C. [redacted], sopra generalizzata, diventa proprietaria per la quota di 1/3 dei terreni in Guardiagrele censiti al foglio 17, particelle 697, 491, 493, 496, 504, 508, 517, 518, 538, 604, 625, 642, 695, 696, 719, 720, 935, 1038, 1040, 1044, 1046, 785, 1030, 1031, 1041, 1149, 540, 722 (oggi a seguito di frazionamento questa particella è censita con il numero 4087), 721, 955, 711, 713, 717, 718, 716, 697, per la quota pari a 1/18 dei terreni in Guardiagrele censiti al foglio 17, particelle 718, per la quota 167/3000 per la particella 716.



Comune di Guardiagrele, foglio 17, particelle 718, 716, 661, 657, 1400, 643, 644, 645, 646, 626

- atto di donazione a rogito notaio Alfredo Pretaroli di Chieti in data 15 dicembre 1997, rep. n.50242 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 13/01/1998 reg.gen./reg. par. 315/261. Con questo atto [redacted] sopra generalizzata, riceve in donazione dalla madre [redacted] nata a Guardiagrele [redacted] seguenti beni nelle seguenti proporzioni: terreni in Guardiagrele censiti al foglio 17, 1/6 della particella 718, 167/1000 della particella 716 l'intera proprietà delle particelle 661, 657, 1400, 643, 644, 645, 646, 626.

Comune di Guardiagrele, foglio 17, particelle 785 – 1041 – 1149 – 491 – 493 – 496 – 504 – 625 – 642 – 1044 – 1046 – 716 - 718,

- atto di divisione a rogito notaio Alfredo Pretaroli di Chieti in data 15 dicembre 1997, rep. n.50243 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 13/01/1998 al n. 318/264 reg. gen./reg. par. Con questo atto [redacted] sopra generalizzata, [redacted] nata a Guardiagrele [redacted] ([redacted] nata a Guardiagrele [redacted] sciogliono la comunione dei beni ricevuti in eredità dal padre [redacted] i assegnano nuove proporzioni di proprietà. [redacted] diventa proprietaria dei beni in Guardiagrele così censiti: unica proprietaria dei beni censiti al foglio 17, particella 1044, 1046, 785, 1149, 493, 496, 504, 642, 625, 1041 e del fabbricato rurale al foglio 17 particella 491, inoltre eredita una quota di comproprietà pari ad 1/6 del terreno al foglio 17 particella 718, ed una quota di comproprietà di 167/1000 del fabbricato al foglio 17 particella 716.

Comune di Guardiagrele, foglio 17, particelle 785 – 1041 – 1149 – 491 – 493 – 496 – 504 – 625 – 642 – 1044 – 1046 – 718 – 720 – 716.

- atto di accettazione dell'eredità a rogito notaio Alfredo Pretaroli di Chieti in data 15 dicembre 1997, rep. n.50243 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Chieti - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 17/03/2015 al n. 4336/3453 reg. gen./reg. par. Con questo atto [redacted] e [redacted] sopra generalizzate, effettuano l'accettazione dell'eredità trascritta in data 13/01/1998 al numero di repertorio 264. Con questa trascrizione [redacted] diventa proprietaria per 1/3 dei beni in Guardiagrele censiti al foglio 17, particella 785, 1041, 1149, 491, 493, 496, 504, 625, 642, 1044, 1046, 718, 720, 716 (immobile), 716 (terreni).

Da quanto evidenziato, si riscontra quindi la continuità delle trascrizioni

Allo stato attuale l'immobile in oggetto è soggetto alle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 17/09/2008 ai nn.19843/3451 reg. gen./reg. part per la somma di € 300.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 150.000,00 da rimborsare in 12 anni, a carico del signor [redacted] sopra generalizzato, per la quota di 4/6, ed in qualità di terza datrice di ipoteca, della signora [redacted] nata [redacted] a Guardiagrele, per la quota di intera proprietà, gravante sugli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di



Guardiagrele al foglio 20, particella 489, sub. 4 – 5, a favore di "Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a." con sede in Chieti c.f. 00098470693. Atto rogito dal Notaio Pretaroli Alfredo di Chieti rep n° 77225/36081 del 16/09/2008.

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/06/2009 ai nn. 11104/2449 reg. gen./reg. part per la somma di € 43043,16, a carico del signor C ... , ... ra generalizzato, per la quota di intera proprietà, gravante sui beni censiti al foglio 20, particella 488, 701, 4051, 4055, foglio 21, particelle 208, 209, 210, per ½ della proprietà dei beni al foglio 20, particelle 486, 487, 259, 260, per 3/15 della proprietà dei beni al foglio 21, particelle 135, 136, 379, 380, 382, per 4/6 della proprietà dei beni al foglio 20, particelle 489, sub. 4-5, a favore di Equitalia Pragma SPA.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/08/2014 ai nn.12439/1197 reg. gen./reg. part per la somma di € 72.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 22/07/2014 rep. 1520, a carico dei signori ... e ... sopra generalizzati, per gli immobili indicati nella tabella 1, a favore della Banca "Caripe spa" con sede in Pescara c.f. 00058000688.

TRASCRIPTIONI

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 18/11/2014 ai nn.16999/13425 reg. gen./reg. part in virtù di atto giudiziario dell'UNEP emesso dal Tribunale di Chieti del 20/10/2014 rep n. 1152, a carico dei signori (... e ...) ... ra generalizzati, gravante sugli immobili indicati nella **tabella 1** a favore della "Banca CARIFE s.p.a" con sede in Pescara c.f. 00058000688.

Tabella 1:

): N.C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	diritti
1	20	259	Sem. 3	160	0,33	0,37	1/2
2	20	260	Sem. arb. 3	910	1,88	3,99	1/2
3	20	486	Sem. 2	750	2,13	2,91	1/2
4	20	487	Area fab.dm	490	-	-	1/2
5	20	4051	Sem. 3	2000	4,13	4,65	1/1
6	20	4055	Bosco ced. 2	10	0,01	0,01	1/1
7	20	488	Sem. 2	1060	3,01	4,11	1/1
8	20	701	Sem 2	190	0,54	0,74	1/1
9	20	53	Bosco ced.. 2	300	0,19	0,05	1/2
10	20	54	Uliv. 1	500	1,29	1,03	1/2
			Sem 3	480	0,99	1,12	
11	20	732	Uliveto	570	1,47	1,18	1/2
12	20	733	Uliv. 1	500	1,29	1,03	1/2
			Sem. Arb. 3	520	1,07	2,28	
13	20	848	Sem 2	700	1,99	2,71	4/6
14	21	208	Incolto prod. U	5900	0,61	0,30	1/1



15	21	209	Incolto prod. U	5390	0,56	0,28	1/1
16	21	210	Incolto prod. U	4970	0,51	0,26	1/1
17	21	135	Sem. 4	5030	5,20	11,69	3/15
18	21	136	Incolto prod. U	310	0,03	0,02	3/15
19	21	379	Pascolo 2	3390	0,88	0,53	3/15
20	21	380	Sem. 4	2610	2,70	6,07	3/15
21	21	382	Sem. 3	2340	4,83	5,44	3/15

.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
22	20	489	4	A/2	1	12,5 vani	214	468,04	4/6
23	20	489	5	C/3	2	153mq	157	308,17	4/6

.C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	diritti
	20	259	Sem. 3	160	0,33	0,37	1/2
	20	260	Sem. arb. 3	910	1,88	3,99	1/2
	20	486	Sem. 2	750	2,13	2,91	1/2
	20	487	Area fab.dm	490	-	-	1/2
24	17	720	Sem. 3	250	0,52	0,58	1/3
25	17	718	Sem.3	220	0,45	0,51	1/3
26	17	1046	Sem. 2	1160	3,29	4,49	1/1
27	17	1044	Sem. 2	500	1,42	1,94	1/1
			Sem. Arb. 3	790	1,63	3,47	1/1
28	17	642	Sem. Arb. 4	1380	1,43	5,35	1/1
29	17	625	Sem. Arb. 4	140	0,14	0,54	1/1
30	17	504	Area Rurale	61	-	-	1/1
31	17	496	Area Rurale	350	-	-	1/1
32	17	493	Sem. Arb. 3	120	0,25	0,53	1/1
33	17	1149	Sem. 2	630	1,79	2,44	1/1
34	17	1041	Sem. Arb. 4	130	0,13	0,50	1/1
35	17	785	Sem. 2	720	2,05	2,79	1/1
36	17	1400	Sem. 2	500	1,42	1,94	1/1
37	17	657	Sem. 2	1780	5,06	6,89	1/1
38	17	646	Sem. 4	250	0,26	0,58	1/1
39	17	645	Bosco ceduo 2	230	0,14	0,04	1/1
40	17	644	Sem. 4	340	0,35	0,79	1/1
41	17	643	Bosco ceduo 2	200	0,12	0,03	1/1
42	17	626	Sem. Arb. 4	140	0,14	0,54	1/1
43	17	661	Sem. 3	570	1,18	1,32	1/1
44	17	491	Fabb. Rurale	320	-	-	1/1

.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
45	17	716		A/4	1	3 vani	67mq	59,65	1/3
46	17	4087	2	C/2	5	55mq	-	62,49	1/3
47	17	4087	3	A/4	2	6 vani	-	139,44	1/3



- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 20/09/2017 ai nn.15696/11567 reg. gen./reg. part. in virtù di atto giudiziario giusto verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 11/09/2017 rep n. 757, a carico dei signori [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, gravante sugli immobili censiti al **foglio 20, part. 489, sub. 4 - 5** a favore della "PURPLE SPV s.r.l." con sede in Conegliano c.f. 04846340265 per i seguenti diritti.

• **[redacted] : N.C. Edilizio Urbano**

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
22	20	489	4	A/2	1	12,5 vani	214	468,04	4/6
23	20	489	5	C/3	2	153mq	157	308,17	4/6

• **C [redacted] N.C. Edilizio Urbano**

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
22	20	489	4	A/2	1	12,5 vani	214	468,04	2/6
23	20	489	5	C/3	2	153mq	157	308,17	2/6

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ALL.01) e dal confronto sia con gli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardiagrele (CH) che dal rilievo svolto sugli immobili, si evidenziano le seguenti osservazioni.

Gli immobili urbani sono:

([redacted] : N.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	diritti
22	20	489	4	A/2	4/6
23	20	489	5	C/3	4/6

[redacted] N.C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	diritti
45	17	716		A/4	1/3
46	17	4087	2	C/2	1/3
47	17	4087	3	A/4	1/3

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 20, particella 489, sub. 4 rappresentata nella scheda depositata il 20/02/2001, e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 20, particella 489, sub. 5



rappresentata nella scheda depositata il 20/02/2001, entrambe a firma del geom. Simeone Domenico iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Chieti al n° 885, risultano parzialmente coerenti all'attuale stato dei luoghi a causa di alcune varianti apportate nel tempo alla distribuzione interna. Nell'unità immobiliare censita al foglio 20, particella 489, sub. 4 infatti è stata demolito il tramezzo di divisione tra la cucina e la cantina del piano terra, è stata realizzata una scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, tamponato un ingresso sul fronte ovest, ed è stata spostata la porta di collegamento interno tra attuale taverna e cucina variando la distribuzione interna per realizzare il bagno e la lavanderia, aprendo una porta di collegamento nella cucina, tra il laboratorio artigianale e la residenza. Si evidenzia inoltre il cambio di destinazione d'uso del piano da locali di servizio (cantina e legnaia) a locali abitabili. Il piano primo non ha subito modifiche eccetto per la scala a chiocciola interna prima citata e nella mancata indicazione del terrazzo esterno. Nel piano secondo è stata variata la distribuzione dei vani a nord ricavando una seconda camera ed un wc più piccolo (**ALL.06**).

Nell'unità immobiliare censita al foglio 20, particella 489, sub. 5, si riscontra la coincidenza tra lo stato attuale e la pianta catastale a meno del gruppo di costruzioni addossate al lato nord che dovrebbero essere state demolite da progetto ed invece sono ancora presenti (**ALL.06**).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 17, particella 716 rappresentata nella scheda depositata il 08/03/1994 a firma del geom. Simeone Domenico iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Chieti al n° 885, risulta totalmente coerente all'attuale stato dei luoghi.

Le unità immobiliari censite al foglio 17, particella 4087, sub. 2 e sub. 3, non hanno una planimetria catastale depositata e dunque non è possibile farne il riscontro(**ALL.06**).

- **Ai fini della regolarità urbanistica** risulta necessario presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Guardiagrele un permesso di costruire in sanatoria al fine di sanare la diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare censita al foglio 20, particella 489, sub. 4, e la diversa sagoma del laboratorio artigianale censito al foglio 20, particella 489, sub. 5. Si fa presente che le destinazioni d'uso a cantina e legnaia del piano terra del sub. 4 devono rimanere invariate in quanto non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.
- **Ai fini della regolarità catastale**
 - per gli immobili censiti al foglio 20, particella 489, sub. 4 e sub. 5 risulta necessario aggiungere l'elaborato planimetrico ed aggiornare le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti da parte di un tecnico abilitato secondo le indicazioni di rilievo;
 - per gli immobili censiti al foglio 17, particella 4087, sub. 2-3 risulta necessario presentare sia l'elaborato planimetrico che le piante dei vari piani e subalterni da parte di un tecnico in quanto non depositate nel NCEU;
 - per i restanti beni censiti al NCT è necessario rettificare il terreno al foglio 20 particella 487 dove è indicato un edificio rurale ormai demolito.



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.c.p.c.;

Gli edifici oggetto di pignoramento sono:

I.C. Edilizio Urbano					
ID	foglio	particella	sub	categoria	diritti
22	20	489	4	A/2	6/6
23	20	489	5	C/3	6/6

I.C. Edilizio Urbano					
ID	foglio	particella	sub	categoria	diritti
45	17	716		A/4	1/3
46	17	4087	2	C/2	1/3
47	17	4087	3	A/4	1/3

La volumetria degli immobili censiti nel NCEU al foglio 20 particella 489 sub. 4 e sub. 5 è stata legittimata dal Comune di Guardiagrele con i seguenti titoli edilizi: la residenza, censita al sub. 4, è stata edificata prima del 1967, poi, con concessione edilizia in sanatoria n° 29/1997 protocollo 1818, è stato sanato il muro di contenimento sul fronte nord e la sovrastante rimessa realizzati abusivamente. Nel 2008 la ditta sullo stesso immobile ottiene la concessione edilizia n° 18/1998 e la relativa variante con concessione edilizia n° 115/1998 protocollo 12602, per la realizzazione dell'attuale scala esterna sul versante ovest che conduce al piano primo, con demolizione della scala esterna esistente sul fronte nord. Nell'archivio tecnico del Comune di Guardiagrele non risultano altri titoli legittimanti per questo immobile; inoltre lo stesso è privo del certificato di agibilità.

Il limitrofo laboratorio artigianale è stato realizzato in forza di concessione edilizia n° 30/1999 protocollo 4315: il progetto approvato riguarda la realizzazione di un laboratorio artigianale previa demolizione di due manufatti esistenti. Nell'archivio tecnico del Comune di Guardiagrele non risultano altri titoli legittimanti per questo immobile ma nel sopralluogo è stato riscontrato che l'altezza di una porzione del laboratorio artigianale è stata ridotta per ricavare un terrazzo praticabile sulla copertura. Oggi è necessario sanare urbanisticamente lo stato di fatto mediante Permesso a costruire in sanatoria ed a fine lavori procedere al **certificato di agibilità** non presente. **(ALL.06)**.

La volumetria degli immobili censiti nel NCEU al foglio 17 particella 4087 sub. 2 e 3 è stata legittimata dal Comune di Guardiagrele in quanto ante '67. Con concessione edilizia n° 31/1994 del 02/07/1994 protocollo n° 2799 nel subalterno 3 è stata eseguita la demolizione di un piccolo corpo di fabbrica sul fronte sud ricostruendolo leggermente più grande ma con la stessa posizione e con la stessa altezza. Non sono stati richiesti ulteriori titoli edificatori per questo immobile. L'immobile censito al foglio 17 particella 4087 sub. 3 - 4 è privo del certificato di agibilità.



La volumetria dell'immobile censito nel NCEU al foglio 17 particella 716 è stata legittimata dal Comune di Guardiagrele in quanto ante '67. Non sono stati richiesti ulteriori titoli edificatori per questo immobile che è privo del certificato di agibilità.

7 Provveda ex nr 7,8,9 art. 173 bis attcpc, come introdotti dal DL nr 83/15;

A seguito delle verifiche effettuate alcuni dei beni pignorati sono gravati da uso civico come indicato nella risposta al quesito 2.

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;

Alcuni immobili tra quelli oggetto di pignoramento non risultano coincidenti con i progetti presentati al Comune di Guardiagrele, come indicato nella risposta ai quesiti 5 e 6. Tuttavia le difformità riscontrate sono conformi alla normativa urbanistica sanabili con un permesso di costruire in sanatoria. Pertanto l'immobile non è interessato a quanto previsto dalla L.47/85.

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

Allo stato attuale tutti gli immobili risultano liberi; con ricerca esperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare, infatti, non risultano contratti in essere sugli immobili in oggetto (ALL.08). Nel sopralluogo è stato riscontrato però che nell'immobile censito al foglio 20, particella 489 sub. 4 risiedono le parti esegutate, nel sub. 4 il signor [redacted] svolge la sua attività imprenditoriale e nell'immobile censito al foglio 17, particella 4087 sub. 3 risiede la madre della signora C [redacted].

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

Sono quelli riepilogati nei paragrafi precedenti.

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

Sono quelli riepilogati nei paragrafi precedenti.

12 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del deposito di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15;



In fase di determinazione del prezzo, per le caratteristiche degli immobili oggetto di stima e per la loro localizzazione, già in fase di determinazione del prezzo, è stata presa in considerazione l'ipotesi della **formazione di sei lotti accorpando tra loro alcuni degli undici gruppi fin qui descritti.**

LOTTO 1 (rif. GRUPPO 1 / GRUPPO 4)

Per la determinazione della stima, sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della banca dati dell'ufficio del territorio di Chieti, riferiti al Comune di Guardiagrele, ed in base al sopralluogo effettuato, si è valutato lo stato, la tipologia ed il contesto del gruppo di terreni in oggetto, definendo dei parametri di valore utilizzati nella valutazione; in particolare, il gruppo 4, pur avendo nella contiguità delle particelle che lo compongono, una estensione complessiva superiore ad un ettaro, si trova interamente in corrispondenza di zona inedificabile secondo il piano di assetto idrogeologico.

GRUPPO 1 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza	
1	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	259	sem.3	160 mq	
2	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	260	sem. arb.3	910 mq	
5	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	4051	sem.3	2000 mq	
6	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	4055	bosco ced.2	10 mq	
					qualità generale desunta in sede di sopralluogo	incolto	1540 mq
						uliveto	1540 mq

GRUPPO 1 - DIRITTI

ID	intestatarî esecutati	foglio	mappale	diritti
1	--	20	259	1/2
1	(20	259	1/2
2	Uq	20	260	1/2
2		20	260	1/2
5)	20	4051	1/1
6	()	20	4055	1/1

GRUPPO 1 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

	valore agricolo medio €/Ha
a incolto	1700,00
b uliveto	12900,00

GRUPPO 1 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

descrizione	indice	valore
raggiungibilità	Krag	1,00
pendenza	Kpen	0,99
zona GVA	Kgva	1,00
vincoli	Kvin	1,00
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,99

GRUPPO 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

descrizione	indice	valore
-------------	--------	--------



a	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
b	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	1,29
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,99
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 1			€ 2.225,92

GRUPPO 4 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
14	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	208	incolto prod.U	5900 mq
15	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	209	incolto prod.U	5390 mq
16	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	210	incolto prod.U	4970 mq
qualità generale desunta in sede di sopralluogo					incolto	16260 mq

GRUPPO 4 - DIRITTI

ID	intestatari eseguiti	foglio	mappale	diritti
14		21	208	1/1
15		21	209	1/1
16		21	210	1/1

GRUPPO 4 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

	valore agricolo medio €/Ha
a incolto	1700,00

GRUPPO 4 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

descrizione	indice	valore
raggiungibilità	Krag	0,96
pendenza	Kpen	0,96
zona GVA	Kgva	0,98
vincoli	Kvin	0,96
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,87

GRUPPO 4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

	descrizione	indice	valore
a	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
	diritti	1/1	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,87
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 4			€ 2.396,68

LOTTO 1 - VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 4.622,59

PER ARROTONDAMENTO	€ 4.600,00
--------------------	-------------------

LOTTO 2 (rif. GRUPPO 2)

La definizione del lotto 2 coincidente con il gruppo 2, è stata effettuata per contiguità delle particelle che lo compongono, e per la quota di valore dei diritti. Per la determinazione della stima, sono stati presi in considerazione



i valori agricoli medi della banca dati dell'ufficio del territorio di Chieti, riferiti al Comune di Guardiagrele, ed in base al sopralluogo effettuato, si è valutato lo stato, la tipologia ed il contesto del gruppo di terreni in oggetto, definendo dei parametri di valore utilizzati nella valutazione.

GRUPPO 2 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
9	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	53	bosco ced.2	300 mq
10	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	54	Uliv.1 Sem.3	980 mq
11	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	732	Uliveto	570 mq
12	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	733	Uliv.1 S.a.3	1020 mq
qualità generale desunta in sede di sopralluogo					incolto	2000 mq
					bosco	300 mq
					uliveto	570 mq

GRUPPO 2 - DIRITTI

ID	intestatari esegutati	foglio	mappale	diritti
9		20	53	1/2
10		20	54	1/2
11		20	732	1/2
12		20	733	1/2

GRUPPO 2 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

	valore agricolo medio €/Ha
a incolto	1700,00
b bosco	3700,00
c uliveto	12900,00

GRUPPO 2 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

descrizione	indice	valore
raggiungibilità	Krag	0,96
pendenza	Kpen	0,99
zona GVA	Kgva	0,98
vincoli	Kvin	1,00
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,93

GRUPPO 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

descrizione	indice	valore
a valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
b valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,37
c valore unitario di riferimento assunto	€/mq	1,29
diritti	1/2	0,50
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,93
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 1		€ 552,46

LOTTO 2 - VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO € 552,46



PER ARROTONDAMENTO	€ 500,00
--------------------	----------

LOTTO 3 (rif. GRUPPO 3)

La stima del presente lotto 3, fa riferimento all'intero gruppo 3, ed è articolata in tre differenti tipologie di determinazione del prezzo in base alle caratteristiche dei beni.

- La prima, riferita agli edifici e aree pertinenziali, si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili e paragonandoli nel confronto estimativo. Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili, si è fatto riferimento sia al mercato reale di compravendita immobiliare, sia all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio. La stima del bene è effettuata con la metodologia comparativa, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario. Tale valore unitario è quindi opportunamente trasposto nel bene in esame a mezzo di coefficienti di ponderazione, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, esposizione / posizione, regolarità amministrativa, presenza di contratti di locazione), sintetizzati da un coefficiente totale K_{tot} correttivo delle qualificazioni medie.
- La seconda tipologia di stima riguarda i terreni che non hanno diretta potenzialità edificatoria, in quanto nonostante l'area in esame rientri parzialmente nella zona R3.3_p del PRG che prevede edificabilità con intervento diretto. L'esiguità e la non contiguità con altri lotti liberi edificabili non consente di arrivare al lotto minimo di 1800mq.
- La terza tipologia di stima riguarda quei terreni ricadenti nella zona R3.3_p del PRG che prevede edificabilità con intervento diretto con un lotto minimo di 1800mq ed un indice di 0,20mc/mq e che hanno potenzialità edificatoria. In questo caso quindi, la determinazione del valore di mercato non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" possedute. Il valore più corretto quindi, può essere determinato dalla possibilità o meno di mutazione edificatoria (area costruita), più che dalle condizioni fisiche in essere (area nuda).

A parità di elementi di confronto, infatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti i terreni, è individuabile nella quantità di volumetria che il bene nudo riesce a generare, in relazione con la relativa destinazione d'uso.

Il criterio di stima che si intende adottare in questo caso specifico quindi, consente pertanto di determinare il valore di mercato di un bene suscettibile di trasformazione, attraverso la differenza tra i ricavi ottenibili al termine della trasformazione e i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa.

L'ipotesi di base in sostanza, è che il valore di mercato del bene è pari al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo di trasformazione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc).



L'ipotesi di trasformazione assunta nella presente stima, è quella compatibile con una destinazione residenziale, nel rispetto dei contenuti del PRG vigente ricadente in area R3.3_p.

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €
22	IMMOBILE	GUARDIAGRELE	20	489	4	A/2	1	12,5 vani	468,04
23	IMMOBILE	GUARDIAGRELE	20	489	5	C/3	2	153mq	308,17

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - DIRITTI

ID	intestatarî esecutati	foglio	mappale	diritti
22		20	489	4/6+2/6
23	C	20	489	4/6+2/6

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

ID	vani diretti	accessori/pertinenze	superficie (mq)
22	Piano primo abitazione		81,40
		balconi	3,60
		terrazzo	19,00
	Secondo piano abitazione		81,40
		balconi	10,70
		piano terra cantina e accessori	81,40
	corte	731,04	
23	Laboratorio		158,60

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - DATO DESUNTO DA ESPERIENZE E VERIFICHE PRESSO OPERATORI

ID	descrizione	valore minimo€/mq	valore massimo€/mq	valore medio assunto
22	IMMOBILE cat A/2	700,00	900,00	800,00
23	IMMOBILE cat C/3	400,00	800,00	600,00

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - DATO DESUNTO DALLA BANCA DATI - AGENZIA DEL TERRITORIO

ID	descrizione	valore minimo€/mq	valore massimo€/mq	valore medio assunto
22	IMMOBILE cat A/2	600,00	900,00	750,00
23	IMMOBILE cat C/3	400,00	800,00	600,00

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - DATO DESUNTO DAL VALORE MEDIO DEI DUE RILEVAMENTI

ID	descrizione	valore indagini operatori	valore agenzia territorio	valore medio assunto
22	IMMOBILE cat A/2	800,00	750,00	775,00
23	IMMOBILE cat C/3	600,00	600,00	600,00

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

22	descrizione	indice	valore
	coefficiente componente zonale (accessibilità urbana, collegamenti, contesto)	Kzon	0,98
	coefficiente componente strutturale (assenza di dissesti, tipologia immobile)	Kstr	1,00
	coefficiente componente stato generale interni (stato delle finiture interne)	Ksfi	1,00
	coefficiente componente stato generale esterni (stato delle finiture)	Ksfe	1,00
	coefficiente componente storica (epoca di realizzazione)	Ksto	1,00
	coefficiente componente funzionale (fruibilità e accessibilità dei livelli)	Kfun	0,97
			41



coefficiente componente esposizione (esposizione, luminosità)	Kesp	1,00
coefficiente regolarità tecnica	Kreg	0,99
coefficiente stato locativo	Kloc	1,00
coefficiente totale di adeguamento		Ktot 0,94

23	descrizione	indice	valore
	coefficiente componente zonale (accessibilità urbana, collegamenti, contesto)	Kzon	0,98
	coefficiente componente strutturale (assenza di dissesti, tipologia immobile)	Kstr	1,00
	coefficiente componente stato generale interni (stato delle finiture interne)	Ksfi	1,00
	coefficiente componente stato generale esterni (stato delle finiture)	Ksfe	1,00
	coefficiente componente storica (epoca di realizzazione)	Ksto	1,00
	coefficiente componente funzionale (fruibilità e accessibilità dei livelli)	Kfun	1,00
	coefficiente componente esposizione (esposizione, luminosità)	Kesp	1,00
	coefficiente regolarità tecnica	Kreg	0,80
	coefficiente stato locativo	Kloc	1,00
coefficiente totale di adeguamento		Ktot	0,78

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

22	descrizione	indice	valore
	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	775,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,94
VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO		€/mq	729,35

23	descrizione	indice	valore
	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	600,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,78
VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO		€/mq	470,40

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

	descrizione	superficie lorda (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
22	Piano primo - abitazione	81,40	1,00	81,40
	balconi (fino a 25mq)	3,60	0,25	0,90
	terrazzi (fino a 25mq)	19,00	0,35	6,65
23	Piano secondo - abitazione	81,40	1,00	81,40
	balconi (fino a 25mq)	10,70	0,25	2,68
	cantina e accessori collegati	81,40	0,35	28,49
	corte (fino a 25mq)	25,00	0,10	2,50
	corte (eccedenza 25mq)	706,04	0,02	14,12
				218,14
	descrizione	superficie lorda (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
23	Laboratorio	158,60	1,00	158,60
				158,60

A - GRUPPO 3 / IMMOBILI - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

22	VALORE DI MERCATO IMMOBILE ID22		€ 159.096,88
23	VALORE DI MERCATO IMMOBILE ID23		€ 74.605,44
		diritti	6/6 1,00
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 3 IMMOBILI			€ 233.702,32



B – GRUPPO 3 / TERRENI - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
8	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	701	Sem.2	190 mq

B – GRUPPO 3 / TERRENI - DIRITTI

ID	intestatarî esecutati	foglio	mappale	diritti
8		20	701	1/1

L'area in esame rientra parzialmente nella zona R3.3_p del PRG che prevede edificabilità con intervento diretto. L'esiguità e la non contiguità con altri lotti liberi edificabili però non consente di arrivare al lotto minimo di 1800mq

B – GRUPPO 3 / TERRENI - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

	descrizione	indice	valore
	raggiungibilità	Krag	1,00
	pendenza	Kpen	1,00
	zona GVA	Kgva	1,00
	vincoli	Kvin	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	1,00

B – GRUPPO 3 / TERRENI - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

	descrizione	indice	valore
a	valore unitario di riferimento assunto considerando i vincoli del PRG e lo stato di fatto	€/mq	20,00
	diritti	1/1	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	1,00
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 3 TERRENI			€ 3.800,00

C – GRUPPO 3 TERRENI EDIFICABILI - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
3	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	486	Sem.2	750 mq
4	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	487	area fabb.dem.	490 mq
7	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	488	Sem.2	1060 mq
13	TERRENO	GUARDIAGRELE	20	848	Sem.2	700 mq

C – GRUPPO 3 TERRENI EDIFICABILI - DIRITTI

ID	intestatarî esecutati	foglio	mappale	diritti
3		20	486	1/2+1/2
4		20	487	1/2+1/2
7		20	488	1/1
13		20	848	4/6

C – GRUPPO 3 TERRENI EDIFICABILI - INQUADRAMENTO URBANISTICO

ID	intestatarî esecutati	foglio	mappale	diritti	zona PRG	% superficie	sup. disponibile
3		20	486	1/1	R3.3_p	100,00%	750 mq
4		20	487	1/1	R3.3_p	100,00%	490 mq
7		20	488	1/1	R3.3_p	100,00%	1060 mq



13	20	848	4/6	R3.3_p	86,90%	352 mq
superficie totale disponibile di lotti contigui edificabili in R3.3_p						2652 mq

L'area in esame rientra parzialmente nella zona R3.3 p del PRG che prevede edificabilità con intervento diretto con un lotto minimo di 1800mq ed un indice di 0,20mc/mq

C – GRUPPO 3 TERRENI EDIFICABILI - STIMA DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, si farà ricorso al procedimento del "valore di trasformazione" V_t , attraverso la seguente relazione:

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1 + r)^n}$$

C – GRUPPO 3 TERRENI EDIFICABILI - INDICAZIONE DEI DATI UTILIZZATI

Superficie lotto	2652,23	mq
Indice	0,20	mc/mq
Superficie lorda ipotizzata	176,82	mq
Superficie utile ipotizzata	160,74	mq
Altezza netta ipotizzata	2,70	m
Volume netto ipotizzato	434,00	mc
Superficie lorda commerciale ipotizzata	265,22	mq
Valore di mercato unitario assunto	720,00	€/mq
Costo unitario fabbricato	550,00	€/mq
Costi di costruzione	188,62	€/mq
Costi urbanizzazione	5,77	€/mc

C – GRUPPO 3 TERRENI EDIFICABILI - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

V_m	€ 190.960,90	valore di mercato
K_c	€ 106.089,39	costo tecnico di costruzione
O_p	€ 15.913,41	oneri professionali
O_c	€ 5.536,10	oneri concessori
O_f	€ 8.927,72	oneri finanziari
P	€ 19.096,09	profitto lordo attore della trasformazione
r	0	tasso di riferimento
n	5	numero di anni operazione di trasformazione

V_t VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 3 TERRENI EDIFICABILI € 35.398,19

LOTTO 3 - VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

A	IMMOBILI	€ 233.702,32
B	TERRENI	€ 3.800,00
C	TERRENI EDIFICABILI	€ 35.398,19
		€ 272.900,51
PER ARROTONDAMENTO		€ 272.900,00



LOTTO 4 (rif. GRUPPO 5 / GRUPPO 6)

Per la determinazione della stima, sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della banca dati dell'ufficio del territorio di Chieti, riferiti al Comune di Guardiagrele, ed in base al sopralluogo effettuato, si è valutato lo stato, la tipologia ed il contesto del gruppo di terreni in oggetto, definendo dei parametri di valore utilizzati nella valutazione.

GRUPPO 5 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
17	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	135	sem.4	5030 mq
18	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	136	incolto prod.U	310 mq
					qualità generale desunta in sede di sopralluogo incolto	5340 mq

GRUPPO 5 - DIRITTI

ID	intestatari eseguiti	foglio	mappale	diritti
17	.	21	135	3/15
18	.	21	136	3/15

GRUPPO 5 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

	valore agricolo medio €/Ha
a incolto	1700,00

GRUPPO 5 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

descrizione	indice	valore
raggiungibilità	Krag	0,96
pendenza	Kpen	0,98
zona GVA	Kgva	0,98
vincoli	Kvin	1,00
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92

GRUPPO 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

descrizione	indice	valore
a valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
diritti	3/15	0,20
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 5		€ 167,40

GRUPPO 6 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
19	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	379	Pascolo 2	3390 mq
20	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	380	Sem.4	2610 mq
21	TERRENO	GUARDIAGRELE	21	382	Sem.3	2340 mq
					qualità generale desunta in sede di sopralluogo incolto	8340 mq

GRUPPO 6 - DIRITTI



ID	intestatarî esecutari	foglio	mappale	diritti
19		21	379	3/15
20		21	380	3/15
21		21	382	3/15

GRUPPO 6 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

		valore agricolo medio €/Ha
a	incolto	1700,00

GRUPPO 6 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

	descrizione	indice	valore
	raggiungibilità	Krag	0,99
	pendenza	Kpen	0,99
	zona GVA	Kgva	0,98
	vincoli	Kvin	0,98
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,94

GRUPPO 6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

	descrizione	indice	valore
a	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
	diritti	3/15	0,20
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,94
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 6			€ 266,91

LOTTO 4 - VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€ 434,31

PER ARROTONDAMENTO	€ 400,00
--------------------	-----------------

LOTTO 5 (rif. GRUPPO 8)

La stima del presente lotto 5, fa riferimento all'intero gruppo 8, ed è articolata in due differenti tipologie di determinazione del prezzo in base alle caratteristiche dei beni

- La prima, riferita agli edifici e aree pertinenziali, si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili e paragonandoli nel confronto estimativo. Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili, si è fatto riferimento sia al mercato reale di compravendita immobiliare, sia all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio. La stima del bene è effettuata con la metodologia comparativa, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario. Tale valore unitario è quindi opportunamente trasposto nel bene in esame a mezzo di coefficienti di ponderazione, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, esposizione / posizione, regolarità amministrativa, presenza di contratti di locazione), sintetizzati da un coefficiente totale **Ktot** correttivo delle qualificazioni medie.



- La seconda tipologia di stima riguarda i terreni che non hanno diretta potenzialità edificatoria, in quanto nonostante l'area in esame rientri parzialmente nella zona M1.1a2 del PRG che prevede edificabilità con intervento diretto, l'esiguità e la non contiguità con altri lotti liberi edificabili non consente di arrivare al lotto minimo di 1200mq.

GRUPPO 8 / IMMOBILI - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	fo- glio	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	rendita €
45	IMMOBILE	GUARDIAGRELE	17	716		A/4	1	3 vani	59,65
46	IMMOBILE	GUARDIAGRELE	17	4087	2	C/2	5	55mq	62,49
47	IMMOBILE	GUARDIAGRELE	17	4087	3	A/4	2	6 vani	139,44

GRUPPO 8 / IMMOBILI - DIRITTI

ID	intestatarì esecutari	foglio	mappale	diritti
45		17	716	1/3
46		17	4087	1/3
47		17	4087	1/3

GRUPPO 8 / IMMOBILI - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

ID	vani diretti	accessori/perinenze	superficie (mq)
45	Piano terra / Piano primo abitazione		56,56
		balconi	2,00
		cantina	27,54
ID	vani diretti	accessori/perinenze	superficie (mq)
46	SUB 2	magazzino	56,60
ID	vani diretti	accessori/perinenze	superficie (mq)
47	SUB 3 Piano primo abitazione		75,76
		piano terra	112,80
		spazi accessori corte	647,82

GRUPPO 8 / IMMOBILI - DATO DESUNTO DA ESPERIENZE E VERIFICHE PRESSO OPERATORI

ID	descrizione	valore minimo€/mq	valore massimo€/mq	valore medio assunto
45	IMMOBILE cat A/4	300,00	500,00	400,00
46	IMMOBILE cat C/2	200,00	300,00	250,00
47	IMMOBILE cat A/4	500,00	700,00	600,00

GRUPPO 8 / IMMOBILI - DATO DESUNTO DALLA BANCA DATI - AGENZIA DEL TERRITORIO

ID	descrizione	valore minimo€/mq	valore massimo€/mq	valore medio assunto
45	IMMOBILE cat A/4	450,00	650,00	550,00
46	IMMOBILE cat C/2	350,00	500,00	425,00
47	IMMOBILE cat A/4	450,00	650,00	550,00

GRUPPO 8 / IMMOBILI - DATO DESUNTO DAL VALORE MEDIO DEI DUE RILEVAMENTI

ID	descrizione	valore indagini operatori	valore agenzia territorio	valore medio assunto
45	IMMOBILE cat A/4	400,00	550,00	475,00
46	IMMOBILE cat C/2	250,00	425,00	337,50
47	IMMOBILE cat A/4	600,00	550,00	575,00



GRUPPO 8 / IMMOBILI - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

45	<i>descrizione</i>	<i>indice</i>	<i>valore</i>
	coefficiente componente zonale (accessibilità urbana, collegamenti, contesto)	Kzon	0,98
	coefficiente componente strutturale (assenza di dissesti, tipologia immobile)	Kstr	0,96
	coefficiente componente stato generale interni (stato delle finiture interne)	Ksfi	0,96
	coefficiente componente stato generale esterni (stato delle finiture)	Ksfe	0,96
	coefficiente componente storica (epoca di realizzazione)	Ksto	0,96
	coefficiente componente funzionale (fruibilità e accessibilità dei livelli)	Kfun	0,98
	coefficiente componente esposizione (esposizione, luminosità)	Kesp	1,00
	coefficiente regolarità tecnica	Kreg	1,00
	coefficiente stato locativo	Kloc	1,00

coefficiente totale di adeguamento Ktot **0,82**

46	<i>descrizione</i>	<i>indice</i>	<i>valore</i>
	coefficiente componente zonale (accessibilità urbana, collegamenti, contesto)	Kzon	0,98
	coefficiente componente strutturale (assenza di dissesti, tipologia immobile)	Kstr	0,90
	coefficiente componente stato generale interni (stato delle finiture interne)	Ksfi	0,90
	coefficiente componente stato generale esterni (stato delle finiture-eterniti)	Ksfe	0,80
	coefficiente componente storica (epoca di realizzazione)	Ksto	0,96
	coefficiente componente funzionale (fruibilità e accessibilità dei livelli)	Kfun	1,00
	coefficiente componente esposizione (esposizione, luminosità)	Kesp	1,00
	coefficiente regolarità tecnica	Kreg	1,00
	coefficiente stato locativo	Kloc	1,00

coefficiente totale di adeguamento Ktot **0,61**

47	<i>descrizione</i>	<i>indice</i>	<i>valore</i>
	coefficiente componente zonale (accessibilità urbana, collegamenti, contesto)	Kzon	0,98
	coefficiente componente strutturale (assenza di dissesti, tipologia immobile)	Kstr	1,00
	coefficiente componente stato generale interni (stato delle finiture interne)	Ksfi	1,00
	coefficiente componente stato generale esterni (stato delle finiture)	Ksfe	1,00
	coefficiente componente storica (epoca di realizzazione)	Ksto	0,98
	coefficiente componente funzionale (fruibilità e accessibilità dei livelli)	Kfun	1,00
	coefficiente componente esposizione (esposizione, luminosità)	Kesp	1,00
	coefficiente regolarità tecnica	Kreg	1,00
	coefficiente stato locativo (immobile occupato senza contratti registrati)	Kloc	0,80

coefficiente totale di adeguamento Ktot **0,77**

GRUPPO 8 / IMMOBILI - FORMAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

45	<i>descrizione</i>	<i>indice</i>	<i>valore</i>
	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	475,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,82
	VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO	€/mq	387,46

46	<i>descrizione</i>	<i>indice</i>	<i>valore</i>
	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	337,50
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,61
	VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO	€/mq	205,75

47	<i>descrizione</i>	<i>indice</i>	<i>valore</i>
	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	575,00



coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,77
VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO	€/mq	441,78

GRUPPO 8 / IMMOBILI - DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

	descrizione	superficie lorda (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
45	Piano terra / Piano 1 - abitazione	56,56	1,00	56,56
	balconi (fino a 25mq)	2,00	0,25	0,50
	cantina	27,54	0,20	5,51
				62,57
46	SUB 2 magazzino	56,60	0,50	28,30
				28,30
47	SUB 3 Piano 1 - abitazione	75,76	1,00	75,76
	spazi accessori non collegati	112,80	0,20	22,56
	corte (fino a 25mq)	25,00	0,10	2,50
	corte (eccedenza 25mq)	622,82	0,02	12,46
				113,28

GRUPPO 8 / IMMOBILI - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

45	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO IMMOBILE	€ 24.242,81
46	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO IMMOBILE	€ 5.822,81
47	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO IMMOBILE	€ 50.043,70
	diritti	1/3
	VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 8 IMMOBILI	€ 26.703,11

GRUPPO 8 / TERRENI - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	fo- glio	mappale	qualità catastale	consistenza
25	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	718	sem.3	250 mq
24	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	720	sem.3	220 mq
				qualità generale desunta in sede di sopralluogo	incolto	470 mq

GRUPPO 8 / TERRENI - DIRITTI

ID	intestatari esegutati	foglio	mappale	diritti
25		20	53	1/3
24		20	54	1/3

L'area in esame rientra parzialmente nella zona M1.1a2 del PRG che prevede edificabilità con intervento diretto. L'esiguità e la non contiguità con altri lotti liberi edificabili però non consente di arrivare al lotto minimo di 1200mq

GRUPPO 8 / TERRENI - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

	descrizione	indice	valore
	raggiungibilità	Krag	1,00
	pendenza	Kpen	1,00
	zona GVA	Kgva	1,00
	vincoli	Kvin	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	1,00



GRUPPO 8 / TERRENI - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<i>descrizione</i>	<i>indice</i>	<i>valore</i>
valore unitario di riferimento assunto considerando i vincoli del PRG e lo stato di fatto	€/mq	20,00
diritti	1/3	0,33
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	1,00
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 8 TERRENI		€ 3.133,33

LOTTO 5 - VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

IMMOBILI	€ 26.703,11	
TERRENI	€ 3.133,33	
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO LOTTO 5		€ 29.836,44
PER ARROTONDAMENTO	€ 29.800,00	

LOTTO 6 (rif. GRUPPO 7 / GRUPPO 9 / GRUPPO 10 / GRUPPO 11)

Per la determinazione della stima, sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della banca dati dell'ufficio del territorio di Chieti, riferiti al Comune di Guardiagrele, ed in base al sopralluogo effettuato, si è valutato lo stato, la tipologia ed il contesto del gruppo di terreni in oggetto, definendo dei parametri di valore utilizzati nella valutazione.

GRUPPO 7 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
41	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	643	bosco ced.2	200 mq
39	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	645	bosco ced.2	230 mq
40	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	644	sem.4	340 mq
38	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	646	sem.4	250 mq
28	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	642	sem. arb.4	1380 mq
36	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	1400	sem.2	500 mq
37	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	657	sem.2	1780 mq
43	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	661	sem.3	570 mq
					qualità generale desunta in sede di sopralluogo	incolto 4820 mq
						bosco 430 mq

GRUPPO 7 - DIRITTI

ID	intestatarî esecutati	foglio	mappale	diritti
41		17	643	1/1
39		17	645	1/1
40		17	645	1/1
38		17	645	1/1
28		17	645	1/1
36		17	645	1/1
37		17	645	1/1



43

17

645

1/1

GRUPPO 7 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

valore agricolo medio €/Ha

a	incolto	1700,00
b	bosco ceduo	3700,00

GRUPPO 7 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

	descrizione	indice	valore
	raggiungibilità	Krag	0,96
	pendenza	Kpen	0,98
	zona GVA	Kgva	0,98
	vincoli	Kvin	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92

GRUPPO 7 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

	descrizione	indice	valore
a	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
b	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,37
	diritti	1/1	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92

VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 7 € 902,16

GRUPPO 9 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
26	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	1046	sem.2	1160 mq
27	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	1044	sem.2 sem. arb.3	1290 mq
33	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	1149	sem.2	630 mq
35	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	785	sem.2	720 mq
					qualità generale desunta in sede di sopralluogo incolto	3800 mq

GRUPPO 9 - DIRITTI

ID	intestatari esegutati	foglio	mappale	diritti
26		17	1046	1/1
27		17	1044	1/1
33		17	1149	1/1
35		17	785	1/1

GRUPPO 9 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

valore agricolo medio €/Ha

a	incolto	1700,00
---	---------	---------

GRUPPO 9 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

	descrizione	indice	valore
	raggiungibilità	Krag	0,96
	pendenza	Kpen	0,98
	zona GVA	Kgva	0,98
	vincoli	Kvin	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92

51



GRUPPO 9 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

	descrizione	indice	valore
a	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
	diritti	1/1	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 9			€ 595,60

GRUPPO 10 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
29	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	625	sem. arb. 4	140 mq
34	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	1041	sem. arb. 4	130 mq
42	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	626	sem. arb. 4	140 mq
qualità generale desunta in sede di sopralluogo incolto						410 mq

GRUPPO 10 - DIRITTI

ID	intestatarî eseguiti	foglio	mappale	diritti
29		17	625	1/1
34		17	1041	1/1
42	C	17	626	1/1

GRUPPO 10 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

	valore agricolo medio €/Ha
a incolto	1700,00

GRUPPO 10 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

descrizione	indice	valore
raggiungibilità	Krag	0,96
pendenza	Kpen	0,98
zona GVA	Kgva	0,98
vincoli	Kvin	1,00
coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92

GRUPPO 10 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

	descrizione	indice	valore
a	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
	diritti	1/1	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,92
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 10			€ 64,26

GRUPPO 11 - DATI IDENTIFICATIVI

ID	UI	comune	foglio	mappale	qualità catastale	consistenza
44	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	491	fabb.rurale	320 mq
32	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	493	sem.arb.3	120 mq
31	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	496	area rurale	350 mq
30	TERRENO	GUARDIAGRELE	17	504	area rurale	61 mq
qualità generale desunta in sede di sopralluogo incolto						851 mq

GRUPPO 11 - DIRITTI

ID	intestatarî eseguiti	foglio	mappale	diritti
44		17	491	1/1



32	17	493	1/1
31	17	496	1/1
30	17	504	1/1

GRUPPO 11 - VALORI AGRICOLI MEDI - UFFICIO DEL TERRITORIO DI CHIETI

valore agricolo medio €/Ha

a	incolto	1700,00
----------	---------	---------

GRUPPO 11 - COEFFICIENTI PARAMETRICI DI VALORE

	descrizione	indice	valore
	raggiungibilità	Krag	0,99
	pendenza	Kpen	0,98
	zona GVA	Kgva	1,00
	vincoli	Kvin	0,98
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,95

GRUPPO 11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

	descrizione	indice	valore
a	valore unitario di riferimento assunto	€/mq	0,17
	diritti	1/1	1,00
	coefficiente totale di adeguamento	Ktot	0,95
VALORE DI MERCATO PARZIALE GRUPPO 11			€ 137,55

LOTTO 6 - VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

	GRUPPO 7	€ 902,16
	GRUPPO 9	€ 595,60
	GRUPPO 10	€ 64,26
	GRUPPO 11	€ 137,55
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO LOTTO 6		€ 1.699,58
PER ARROTONDAMENTO		€ 1.700,00

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

In considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, considerando la contiguità, le caratteristiche ed i diritti, si reputa che sia più vantaggioso che il compendio pignorato debba essere posto in vendita in sei lotti.

La suddivisione proposta è la seguente:

LOTTO 1 (GRUPPO 1 / GRUPPO 4): intera proprietà di terreni

ubicazione

Comune di Guardiagrele (CH), località Cerchiara.

Confini



<i>livello</i>	<i>nord</i>	<i>est</i>	<i>sud</i>	<i>ovest</i>
Gruppo 1	Strada Comunale		Ex Sangritana	Ditta De Luca
Gruppo 4	Strada comunale	-	Strada comunale	Ditta Capuzzi

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1: € 4.600,00

LOTTO 2 (GRUPPO 2): diritti pari ad 1/2 della proprietà di terreni

ubicazione

Comune di Guardiagrele (CH), località Cerchiara.

Confini

<i>livello</i>	<i>Nord-est</i>	<i>Sud-est</i>	<i>Sud-ovest</i>	<i>Nord-ovest</i>
Gruppo 2				

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2: € 500,00

LOTTO 3 (GRUPPO 3): intera proprietà di terreni,

intera proprietà di unità residenziale e laboratorio

ubicazione

Comune di Guardiagrele (CH), località Cerchiara.

Confini

<i>livello</i>	<i>nord</i>	<i>est</i>	<i>sud</i>	<i>ovest</i>
Gruppo 3	Strada comunale	Di	Strada provinciale	

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3: € 272.900,00

LOTTO 4 (GRUPPO 5 / GRUPPO 6): diritti pari a 3/15 della proprietà di terreni

ubicazione

Comune di Guardiagrele (CH)

Confini

<i>livello</i>	<i>nord</i>	<i>est</i>	<i>sud</i>	<i>ovest</i>
Gruppo 5	Ditta Garzarella		Fosso comunale	
Gruppo 6		Strada Comunale		Ditta Galidò

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4: € 400,00

LOTTO 5 (GRUPPO 8): diritti pari ad 1/3 della proprietà di terreni

diritti pari ad 1/3 della proprietà di n.2 unità residenziali



ubicazione

Comune di Guardiagrele (CH), località Melone.

Confini

<i>livello</i>	<i>nord</i>	<i>est</i>	<i>sud</i>	<i>ovest</i>
Gruppo 8	Ex Sangritana		Strada Provinciale	

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 5: € 29.800,00

LOTTO 6 (GRUPPO 7 / GRUPPO 9 / GRUPPO 10 / GRUPPO 11): intera proprietà di terreni

ubicazione

Comune di Guardiagrele (CH).

Confini

<i>livello</i>	<i>Nord-Est</i>	<i>Est</i>	<i>Sud</i>	<i>Sud-Ovest</i>
Gruppo 9		-	-	

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 6: € 1.700,00

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

nel decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 17/09/2008 ai nn.19843/3451 reg. gen./reg. part per la somma di € 300.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 150.000,00 da rimborsare in 12 anni, a carico del signor. [redacted] sopra generalizzato, per la quota di 4/6, ed in qualità di terza datrice di ipoteca, della signora [redacted], nata il [redacted] a Guardiagrele, per la quota di intera proprietà, gravante sugli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Guardiagrele al foglio 20, particella 489, sub. 4 – 5, a favore di "Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti s.p.a." con sede in Chieti c.f. 00098470693. Atto rogito dal Notaio Pretaroli Alfredo di Chieti rep n° 77225/36081 del 16/09/2008.
- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/06/2009 ai nn. 11104/2449 reg. gen./reg. part per la somma di € 43043,16, a carico del signor [redacted] sopra generalizzato, per la quota di intera proprietà, gravante sui beni censiti al foglio 20, particella 488, 701, 4051, 4055, foglio 21, particelle 208, 209, 210, per ½ della proprietà dei beni al foglio 20, particelle 486, 487, 259, 260, per 3/15 della proprietà dei beni al foglio 21, particelle 135, 136, 379, 380, 382, per 4/6 della proprietà dei beni al foglio 20, particelle 489, sub. 4-5, a favore di Equitalia Pragma SPA.



- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/08/2014 ai nn.12439/1197 reg. gen./reg. part per la somma di € 72.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 22/07/2014 rep. 1520, a carico dei signori () e (), sopra generalizzati, per gli immobili indicati nella tabella 1, a favore della Banca "Caripe spa" con sede in Pescara c.f. 00058000688.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Prov. di Chieti - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare in data 18/11/2014 ai nn.16999/13425 reg. gen./reg. part in virtù di atto giudiziario dell'UNEP emesso dal Tribunale di Chieti del 20/10/2014 rep n. 1152, a carico dei signori () e (), sopra generalizzati, gravante sugli immobili indicati nella tabella 1 a favore della "Banca CARIFE s.p.a" con sede in Pescara c.f. 00058000688.

Tabella 1:

C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	diritti
1	20	259	Sem. 3	160	0,33	0,37	1/2
2	20	260	Sem. arb. 3	910	1,88	3,99	1/2
3	20	486	Sem. 2	750	2,13	2,91	1/2
4	20	487	Area fab.dm	490	-	-	1/2
5	20	4051	Sem. 3	2000	4,13	4,65	1/1
6	20	4055	Bosco ced. 2	10	0,01	0,01	1/1
7	20	488	Sem. 2	1060	3,01	4,11	1/1
8	20	701	Sem 2	190	0,54	0,74	1/1
9	20	53	Bosco ced.. 2	300	0,19	0,05	1/2
10	20	54	Uliv. 1 Sem 3	500 480	1,29 0,99	1,03 1,12	1/2
11	20	732	Uliveto	570	1,47	1,18	1/2
12	20	733	Uliv. 1 Sem. Arb. 3	500 520	1,29 1,07	1,03 2,28	1/2
13	20	848	Sem 2	700	1,99	2,71	4/6
14	21	208	Incolto prod. U	5900	0,61	0,30	1/1
15	21	209	Incolto prod. U	5390	0,56	0,28	1/1
16	21	210	Incolto prod. U	4970	0,51	0,26	1/1
17	21	135	Sem. 4	5030	5,20	11,69	3/15
18	21	136	Incolto prod. U	310	0,03	0,02	3/15
19	21	379	Pascolo 2	3390	0,88	0,53	3/15
20	21	380	Sem. 4	2610	2,70	6,07	3/15
21	21	382	Sem. 3	2340	4,83	5,44	3/15

C. Edilizio Urbano

ID	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita €	diritti
22	20	489	4	A/2	1	12,5 vani	214	468,04	4/6
23	20	489	5	C/3	2	153mq	157	308,17	4/6

C. Terreni

ID	foglio	particella	qualità/classe	superficie	reddito dominicale	reddito agrario	diritti
	20	259	Sem. 3	160	0,33	0,37	1/2
	20	260	Sem. arb. 3	910	1,88	3,99	1/2
	20	486	Sem. 2	750	2,13	2,91	1/2
	20	487	Area fab.dm	490	-	-	1/2



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

confrontare allegati alla presente relazione di stima.

16 Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06;

Gli edifici oggetto di pignoramento, non essendo stati interessati negli anni più recenti di compravendite o locazioni, ed essendo antecedenti alle norme di cui al D.Lvo 311/06, non risultano dotate di Attestati di Prestazione Energetica; pertanto gli stessi, sono stati redatti dal sottoscritto CTU in qualità di tecnico accreditato presso l'elenco dei certificatori della Regione Abruzzo.

Nello specifico sono stati redatti i seguenti tre attestati di prestazione energetica, i cui estremi di protocollo sono riportati di seguito (ALL.09):

ID	Foglio	Particella	n. APE	Data	Classe energetica
45	17	716	690430000111470	25/09/2017	G
46	17	4087	690430000111471	25/09/2017	G
22	20	489	690430000111472	25/09/2017	E

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

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita di ogni lotto possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dello stesso.

Il sottoscritto ritiene di aver espletato l'incarico conferito e rassegna la presente relazione dichiarando la sua disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione.

Allega alla presente relazione e su supporto digitale:

- descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;
- questionario riassuntivo dei dati essenziali;
- bozza emanando decreto di trasferimento;
- ALL.01 elaborati planimetrici catastali;
- ALL.02 visure catastali;
- ALL.03 ispezioni ipotecarie;
- ALL.04 certificato urbanistico;
- ALL.05 rilievo geometrico;
- ALL.06 confronto tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- ALL.07 rilievo fotografico;



- ALL.08 verifica inesistenza di contratti di locazione;
- ALL.09 n.3 Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Chieti, 08/01/2018

Il CTU - Arch. Annarita Zuccarini

