



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

avv. Francesca DE VINCENTIIS

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. RAFFAELE MEDORO

CF:MDRRFL75R25C632K

con studio in CHIETI (CH) VIA DEI MARSI, 45

telefono: 3389517517

email: arch.raffaelemedoro@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **384,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 7,50m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.000,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santo Stefano, 116/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

B Box auto e Magazzino a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **51,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
il Corpo "B" non è accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	435,49 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.092,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.750,00
Data di conclusione della relazione:	11/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto



di affitto tipo ad uso non residenziale, stipulato il 01/03/2018, con scadenza il 28/02/2024, registrato il 05/03/2018 a Pescara ai nn. 1970 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 12.000 annui. Identificativo di registrazione: TAU18T001970000UC

Risultano in regola i pagamenti dell'imposta di registro annua.

Il Corpo "B" risulta invece utilizzato dal debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di assegnamento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 851/671 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, Importo ipoteca: 324.000,00.
Importo capitale: 180.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 851/671 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, Importo capitale: 180.000,00.

La presente in rettifica dell'iscrizione del 23.09.2013 R.P. 1573 in quanto veniva erroneamente indicato il diritto spettante al terzo datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2022 ai nn. 1305 di repertorio, trascritta il 20/05/2022 ai nn. 9061/7149, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 07/11/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 936/739 di repertorio, trascritta il 19/11/2013 a Chieti ai nn. 18894/14340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra Vivi



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento al Diritto di proprietà in testa all'esecutato si evidenzia che:

"Il G.E. Dott. Attilio Simonelli,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27.01.2026,

letti gli atti di causa e di provenienza rilevanti al fine di risolvere la questione sottoposta al G.E. in merito alla natura dei beni effettivamente pignorati ed alla esatta qualificazione della porzione di cui al sub 8; considerate le vicende del bene oggetto di pignoramento che possono così ricostruirsi: 1) Con Atto di Compravendita del 15.11.1982, a rogito dott. Gino Salciarini, Repertorio n. 22665, Raccolta n. 5523, trascritto a Chieti il 19.11.1982 ai n. 15019 di R.G. e n. 13200 di R.P. isig.ri

in regime di comunione legale dei beni con

(in regime di comunione legale dei beni con

non ancora sposato), acquistavano, il primo ed il secondo

per i diritti pari ad 1/4, il terzo per i diritti pari 2/4, il terreno sul quale successivamente verrà edificato il capannone industriale che ricomprende le unità immobiliari oggetto del pignoramento; 2) In data 04.03.1984

contraeva matrimonio con) Con Atto di Compravendita del 27.03.1984 a rogito dott. Gino Salciarini, Repertorio n. 23631, Raccolta n. 6042, trascritto a Chieti il 26.04.1984 ai n. 6622 di R.G. e n. 5701 di R.P. i sig.ri

in regime di comunione legale dei beni con

in regime di comunione legale dei beni con

vendevano alla cui soci erano

solo diritto di Superficie del terreno acquistato con atto del 15.11.1982, precisando che lo stesso diritto si riferiva ad una superficie coperta massima di mq 1.800,00 circa come risultava dalla Concessione Edilizia n. 97 del 04.10.1983 rilasciata a suo tempo dal Comune di Ripa Teatina, per cui la restante superficie doveva intendersi asservita con vincolo di inedificabilità a servizio della costruzione; 4) Con Atto a rogito notaio Alfredo Pretaroli in data 27.12.1991 Repertorio n. 33999 Registrato a Chieti il 13.01.1992 al n. 70 la

veniva trasformata in

restando invariati i soci

5) Con Atto di scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili, del 30.06.1999 a rogito notaio Mastroberardino Antonio, Repertorio n. 124217, Raccolta n. 25017, trascritto a Chieti il 15.09.1999 al n. 10530 di R.P. e n. 14276 di R.G.,

assegnava ad ogni socio (tutti in regime di comunione dei beni) una porzione ben individuata dell'opificio industriale con l'area su cui insiste e circostante; rilevato che, nello specifico, all'odierno esecutato

ata assegnata, in ragione dello scioglimento della predetta società, la porzione di cui al foglio n. 22, mapp. N. 188, sub 3 e 4; rilevato quindi che, nel caso di specie,

solare del diritto di proprietà su 1/2 dei beni di cui all'originaria particella, mapp. N. 188, ha trasferito alla

poi trasformata in

il solo diritto di superficie sulla propria porzione di 1/2 di proprietà indivisa; rilevato che con il predetto atto di scioglimento della all'esecutato è pervenuta indietro la proprietà degli immobili costruiti sul suolo che, pro quota, risultava ancora di sua proprietà; ritenuto che in virtù di tale trasferimento si sia estinto il diritto di superficie, essendo detto diritto reale minore tornato in capo al proprietario del bene su cui insisteva, e quindi si sia realizzato il diritto di accessione rispetto alla costruzione realizzata sulla porzione di suolo di proprietà dell'esecutato; ritenuto, altresì, che tale atto, che ha visto la partecipazione di tutti i soci comproprietari del suolo, debba essere interpretato come un atto di divisione, che ha prodotto il



Con precisazione finale che le U.I. oggetto della presente relazione derivano integralmente dal subalterno 3 di cui sopra.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del Diritto di Superficie e 2/4 della Proprietà dell'Area, in forza di Scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili (art. 2911 e 2436 del 1997) (dal 30/06/1999), con atto stipulato il 30/06/1999 a firma di dott. Antonio Mastrobardino al nn. 124217 di repertorio, trascritto il 15/09/1999 a Cineti al nn. 14276 di R.G. e 10530 di R.P.)

tecnico incaricato: arch. RAFFAELE MEDORO



il 07/09/1987, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".

Tale pratica edilizia è stata presentata come variante alla C.E. 25/1986. Si evincono una riduzione della S.U. del capannone e modifiche di sagoma al piano primo.

Concessione Edilizia N. 27, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un capannone per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e recinzione (variante alla Concessione n. 86 del 07.09.1987, presentata il 20/02/1990, rilasciata il 28/03/1990, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".

Tale pratica edilizia è stata presentata come variante alla C.E. 86/1987. Non si evincono modifiche al piano terra, nel piano primo invece sono state inserite due zone a terrazzo per l'essiccazione dei prodotti agricoli.

Concessione Edilizia N. 103, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento di costruzione di un capannone e recinzione , presentata il 26/09/1990, rilasciata il 30/10/1990, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intera unità produttiva in cui è ricompreso il Corpo "A".

Tale pratica edilizia è stata presentata come completamento di costruzione del capannone. Infatti non ci sono modifiche nel progetto e nella Relazione Tecnica si evince che i lavori di completamento riguardano la esecuzione della tamponatura perimetrale e delle tramezzature al piano primo, dove è stata realizzata soltanto la struttura portante ed il solaio di copertura. I lavori di completamento riguardano inoltre la realizzazione dell'intonaco esterno ed interno, la messa in opera dei pavimenti, degli infissi e la realizzazione degli impianti.

Concessione Edilizia N. 81, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e cambio di destinazione d'uso di un capannone, presentata il 18/09/1999, rilasciata il 20/11/1999, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] in cui è ricompreso il Corpo "A".

E' la prima pratica edilizia presentata a nome del solo [REDACTED] riguarda solo la porzione di capannone a lui attribuita con Atto di Scioglimento di Società del 30.06.1999 a rogito notaio Antonio Mastroberardino. Il progetto riguarda opere di completamento alla C.E. n° 302 del 20.07.1996 e precisamente (estratto della R.T.): - La realizzazione di opere di finiture per il primo piano della palazzina con la esecuzione dell'intonaco esterno ed interno, della messa in opera dei pavimenti, degli infissi interni ed esterni, della esecuzione dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico - sanitario e dell'impianto di riscaldamento. Il progetto presenta anche il cambio di destinazione d'uso di una parte del capannone al piano terra con la esecuzione di nuove opere e precisamente: - cambio di destinazione d'uso da conservazione prodotti agricoli ad attività commerciale con realizzazione all'interno di un servizio igienico a servizio dell'attività commerciale (attuale sub. 13); - cambio di destinazione d'uso da lavorazione prodotti agricoli ad attività artigianale con realizzazione all'interno di un servizio igienico con locale attiguo uso ufficio a servizio dell'attività artigianale (attuale sub. 9); - realizzazione all'interno di un servizio igienico a servizio del deposito e conservazione prodotti agricoli attuale sub. 20); - aperture e chiusure di alcune porte e finestre; - realizzazione di tramezzature interne alle nuove unità immobiliari; collegamento dei nuovi scarichi alla rete fognante comunale.

Concessione Edilizia N. 71, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. N. 81 del 20.11.1999 per Completamento e cambio di destinazione d'uso di un capannone, presentata il 17/09/2001, rilasciata il 18/12/2001, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] in cui è



ricompreso il Corpo "A".

Il presente progetto di Variante alla C.E. n. 81/99 riguarda (estratto della R.T.): - la realizzazione di una chiusura tra il locale deposito prodotti agricoli con il locale conservazione prodotti agricoli per la creazione di due diverse unità (attuali sub. 20 e 15); - il cambio di destinazione d'uso per il solo locale deposito prodotti agricoli in locali ad attività industriale (attuale sub. 20); - l'ampliamento del servizio igienico esistente nello stesso locale oggetto di cambio di destinazione d'uso mediante l'esecuzione di nuovi locali a servizio dell'attività produttiva (attuale sub. 20); - l'apertura di porta antipanico e finestra per i locali servizi (attuale sub. 20).

Permesso di Costruire N. 171, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/04/2003, rilasciata il 15/10/2003, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

Le opere del locale ad uso attività industriale consistono in (estratto della R.T.): - completamento del servizio igienico esistente nel locale ad uso attività industriale mediante l'esecuzione di nuovi locali servizi ad uso spogliatoio, w.c. e docce (attuale sub. 20); - apertura di porta antipanico e finestra per i locali servizi; - opere di finitura interna. Le opere di completamento in variante consistono in (estratto della R.T.): Piano terra - cambio di destinazione d'uso del locale conservazione prodotti agricoli in locale ad uso deposito artigianale (attuale sub 15); - demolizione della scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo adibito ad uffici e servizi (attuale sub. 15); - cambio di destinazione d'uso del locale vano scala in locale ad uso deposito artigianale (Attuale sub. 15); - realizzazione di scala interna diversa da quella demolita per il collegamento ai nuovi uffici da realizzare al piano primo (attuale sub. 15); - realizzazione di scala esterna per il collegamento dell'abitazione al piano terra; Piano Primo Altre modifiche che non riguardano i cespiti oggetto della presente procedura.

Permesso di Costruire N. 219, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e Variante di un capannone esistente sito in Contrada Santo Stefano, presentata il 10/12/2003, rilasciata il 31/03/2004, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

Le modifiche consistono nella eliminazione della scala esterna ai capannoni e nella creazione di una scala interna con ubicazione coincidente con quella rilevata in sede di sopralluogo. Inoltre sono previste conseguentemente modifiche a parte della tramezzatura al piano primo (non oggetto della presente procedura).

Denuncia di Inizio Attività per recupero abitativo dei sottotetti N. 25, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero abitativo del sottotetto, presentata il 31/05/2005 con il n. 5135 di protocollo di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Piano secondo della porzione di capannone industriale a più piani attribuita a [REDACTED]

I capannoni al piano terra sono rimasti invariati.

Denuncia di Inizio Attività N. 41, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di completamento e Variante alla D.I.A. prot. n° 5135 pratica n° 25/2005 di un Capannone esistente in contrada Santo Stefano, presentata il 15/05/2008 con il n. 4468 di protocollo di protocollo, agibilità del 05/11/2015 con il n. 16 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] cui è ricompreso il Corpo "A".

Il progetto di Variante prevede (estratto della R.T.): - cambio di destinazione d'uso di una porzione del capannone da attività industriale ad attività artigianale (attuale sub. 20); - ammodernamento dei locali servizi igienici e del locale spogliatoio esistente (attuale sub. 20); - realizzazione di un locale ufficio e



locale disimpegno in ferro a servizio dell'attività artigianale con relativa uscita di sicurezza verso l'esterno (attuale sub. 20); - realizzazione di nuove aperture al piano terra nelle altre porzioni di capannone. Il Certificato di agibilità è stato rilasciato per i soli subalterni 16 (ora sub. 20) e 9. Nel fascicolo sono presenti: - APE sub 16 (ora sub. 20) e 9 non registrati al sito ENEA della regione Abruzzo; - Dichiarazione di Conformità dell'impianto Idro sanitario per i sub 16 (ora sub. 20) e 9; - Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico per i sub 16 (ora sub. 20) e 9.

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. REP_PROV_CH/CH-SUPRO/0003106**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di un locale artigianale in locale industriale sito in Contrada Santo Stefano, presentata il 04/12/2015 con il n. CH-SUPRO/0003106 di protocollo, agibilità del 11/12/2015 con il n. REP_PROV_CH/CH-SUPRO/0003193 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva attribuita a [REDACTED] in cui è ricompreso il Corpo "A".

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività riguarda il cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a locale industriale della porzione di capannone individuata con il sub. 20. Inoltre per la medesima porzione di capannone sono state effettuate delle leggere modifiche al locale ufficio mediante riduzione della sua dimensione e realizzazione di due pareti in cartongesso con relativo inserimento di una porta d'ingresso in corrispondenza dell'accesso esterno. L'Autocertificazione di Agibilità è stata rilasciata per il solo subalterno 20. nel fascicolo sono presenti: - l'Attestazione della Conformità dell'opera al progetto; - la Dichiarazione di esenzione obbligo Certificato di Prevenzione Incendi; - la dichiarazione in merito al collegamento alla rete fognante comunale; - la Dichiarazione di Conformità alla Legge N. 13/89; - la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, - il Certificato di Collaudo Strutturale.

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 302**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento al 1° livello destinato ad attività produttiva e realizzazione di diverse aperture esterne, presentata il 28/02/1995, rilasciata il 20/07/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di unità produttiva in cui è ricompreso il piano secondo attribuita a [REDACTED]

Con questa pratica edilizia è stato sanato del volume al piano primo (non oggetto della presente procedura) trasformando parte della zona a terrazzo destinata ad essiccazione di prodotti agricoli a direzione e contabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D/3. Norme tecniche di attuazione ed indici: U.f (indice di utilizzazione fondiaria): mq/mq 0,80 Ic (indice di copertura): % 40 Io (indice di occupazione): % 50 H (altezza massima) ml 7,50 ds (distacco minimo dal ciglio stradale) ml 10,00 dc (distacco minimo dal confine) ml 5,00 df (distacco minimo tra fabbricati) ml 10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con riferimento ai controlli effettuati sulle conformità, si segnala che l'attuale ditta catastalmente intestataria è conforme agli atti pubblici di provenienza e non ancora a quanto accertato e disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Attilio Simonelli, di cui sono in corso le procedure di rettifica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box ufficio è privo di soffitto/controsoffitto (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia inerente la sanatoria del soffitto/controsoffitto non realizzato all'interno del box ufficio (Corpo "A") - Spese tecniche + Oneri Comunali: € 2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A"

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intera costruzione Corpo "B" risulta priva di titoli abilitativi e non sanabile (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia inerente la demolizione dell'intero corpo di fabbrica (Corpo "B") - Spese tecniche + Oneri Comunali: € 800,00
- Costo di demolizione e conferimento a discarica di quanto demolito (si veda computo metrico estimativo allegato): € 7.641,45

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "B".

La costruzione è stata realizzata a ridosso del confine. Alla luce delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ripa Teatina che non consentono la realizzazione di costruzioni a confine nella Zona D/3, salvo diverse determinazioni dell'Ente, tale manufatto non può essere sanato. Inoltre trattasi di incremento di volumetria che va verificato in riferimento a tutto il lotto di produzione, quindi tale verifica andrebbe eseguita considerando anche le porzioni di capannone non oggetto della presente procedura.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il soffitto/controsoffitto del box ufficio non è stato realizzato, quindi l'altezza di tale vano non è 3,00 m come è indicato nella planimetria catastale attualmente agli atti ma è 7,50 m

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per Variazione Catastale Doc.Fa. da presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali: € 450,00
- Diritti Catastali per Variazione Catastale Doc.Fa.: € 50,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A"

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "B".

L'immobile non essendo sanabile attualmente non è accatastato e non potrà essere accatastato considerata la necessità di demolirlo



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box ufficio è privo di soffitto/controsoffitto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "A"

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intera costruzione Corpo "B" risulta priva di titoli abilitativi e non sanabile

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo "B".

La costruzione è stata realizzata a ridosso del confine. Alla luce delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ripa Teatina che non consentono la realizzazione di costruzioni a confine nella Zona D/3, salvo diverse determinazioni dell'Ente, tale manufatto non può essere sanato. Inoltre trattasi di incremento di volumetria che va verificato in riferimento a tutto il lotto di produzione, quindi tale verifica andrebbe eseguita considerando anche le porzioni di capannone non oggetto della presente procedura.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN RIPA TEATINA VIA VAL DI FORO (GIÀ CONTRADA SANTO STEFANO) 2/A,
FRAZIONE VAL DI FORO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **384,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 7,50m.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.000,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santo Stefano, 116/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio è sito nel Comune di Ripa Teatina (CH) alla Via Val di Foro 2/A già Contrada Santo Stefano, 116/A, e trattasi di una porzione di opificio industriale edificato su un appezzamento di terreno ricadente nell'ambito della zona Omogenea D3 – Insediamenti Produttivi sparsi esistenti, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Esso è raggiungibile dalla Strada Val di Foro percorrendo la corte comune circostante gli opifici.

Il corpo di fabbrica ha lo sviluppo in pianta di forma rettangolare ed è posto sul lato retrostante il tratto viario sopra descritto.

L'immobile, con riferimento alla corte circostante (posta a quota leggermente rialzata rispetto alla sede stradale pubblica), è disposto su un unico livello. Al piano terra, si trovano oltre all'ampio locale destinato allo svolgimento delle attività industriali, per il montaggio e/o assemblaggio dei materiali e componenti (porzione a tutta altezza), la zona uffici, i servizi igienici e lo spazio spogliatoio/ristoro per gli operai; questa porzione occupa all'incirca un quindicesimo della superficie totale del livello terraneo.

Le strutture portanti in elevazione della costruzione sono principalmente costituite da pilastri e travi prefabbricati in conglomerato cementizio armato vibrato e precompresso disposti a formare dei telai spaziali a sostegno degli orizzontamenti di piano e della copertura, tutti realizzati con manufatti piani prefabbricati (tegoli); le strutture di fondazione sono solo ipotizzabili poiché non desumibili dagli elaborati grafici progettuali prelevati presso il Comune di Ripa Teatina, molto verosimilmente sono costituite da plinti armati gettati in opera collegati da un reticolo di travi in conglomerato cementizio armato anch'esse gettate in opera.

Il tetto di copertura della costruzione è a due falde disposte in senso trasversale rispetto allo sviluppo planimetrico del fabbricato, con sovrastanti pannelli in cls. Le tamponature sono costituite da pannelli prefabbricati realizzati in cemento armato vibrato dello spessore di circa cm 20, rifiniti nella parte esterna a cemento faccia a vista, opportunamente disposti e sagomati a formare le diverse aperture degli accessi e delle finestre, mentre nella zona uffici, dalla parte interna, è stata realizzata una ulteriore tamponatura con forati e/o pareti in cartongesso.

La porzione di fabbricato al piano terra destinata ad uffici è accessibile soltanto dall'opificio e non dalla corte circostante i capannoni tramite una porta collocata in prossimità dell'accesso all'immobile, da essa si ha accesso diretto allo spazio dedicato all'ufficio, nel quale è collocata anche un'ulteriore apertura che porta all'anti bagno attraverso la salita di un gradino. Da questo ambito si ha accesso diretto al servizio igienico dedicato all'ufficio (munito di w.c., bidet e lavandino). Sempre dalla zona produzione è possibile accedere alla zona dedicata a spogliatoio posta in adiacenza al bagno ed all'antibagno degli uffici. Il locale adibito a spogliatoio è dotato di vani adibiti a w.c. e docce. La restante parte dell'opificio al piano terra è destinato ad attività produttive ed è accessibile, oltre che dall'ambito destinato ad uffici, direttamente dall'esterno attraverso una grossa apertura carrabile disposta nella parete retrostante il capannone stesso.

Il locale adibito ad uffici non è dotato di solaio ribassato, invece tutti i servizi igienici e lo spogliatoio hanno un solaio ribassato posto ad una quota utile di circa m 3,00.

La pavimentazione è prevalentemente in gres porcellanato per la parte adibita ad uffici e servizi in genere, mentre i rivestimenti a parete dei servizi igienici sono in materiale ceramico. Il piano di calpestio dell'ampio vano produzione è realizzato con un pavimento di tipo industriale (massetto in



conglomerato cementizio con finitura superficiale al quarzo).

Gli accessi al capannone (la grande porta scorrevole del locale produzione e quella pedonale adiacente all'ufficio) sono in ferro zincato, le finestre dell'ambito uffici sono costituiti da infissi in alluminio verniciato con vetri singoli. Gli infissi di finestre della zona produzione sono prive di infisso e dotate soltanto di chiusura in plexiglass (salvo diverse determinazioni e più puntuali accertamenti).

Le porte interne sono in legno tamburato.

La zona adibita ad ufficio e servizi in genere è dotata di impianto elettrico, idrico per i bagni e scaldia acqua elettrico. Sono presenti, inoltre, l'impianto elettrico a 30,00 KW per la zona produttiva del capannone realizzato a tenuta stagna con conduttori in rame sfilabili. La linea idrica è agganciata direttamente all'adduttrice comunale. L'opificio è dotato di rete di smaltimento delle acque reflue, che scarica nel collettore comunale. Sulla copertura del fabbricato sono visibili dalla mappa satellitare dei pannelli fotovoltaici.

Alla costruzione è annessa una corte comune adibita a parcheggio ed area di manovra, spazi di manovra e stoccaggio di materiali. Essa è recintata per tre lati: la porzione verso la strada è priva di recinzione. La recinzione è costituita da un muro in blocchi di cemento con finitura faccia a vista di varie altezze. L'accesso carrabile alla corte avviene direttamente dalla Via Val di foro attraverso una piccola rampa.

Il cortile è pavimentato in cemento industriale.

La superficie lorda dell'opificio è di complessivi mq 403,22 circa, di cui mq 377,70 circa per l'attività industriale e mq 25,48 circa per l'ufficio e servizi in genere. La superficie utile complessiva è di mq 389,30, di cui mq 367,28 circa per l'attività industriale e mq 22 circa ad uso ufficio e servizi in genere; la altezza netta al piano terra per la zona produzione è in media di m 7,50 circa. La altezza netta dei locali dotati di solaio ribassato (spogliatoio e servizi igienici) è m 3,00 circa.

Il capannone confina per due lati con la corte comune, per un lato con i subalterni 9 e 15 oggetto della presente procedura e per l'ultimo lato con capannone di altra ditta.

CLASSE ENERGETICA:



[199,53 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 6907200000059320 registrata in data 11/12/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Zona produzione	377,70	x	95 %	=	358,82
Zona uffici, servizi igienici e spogliatoio	25,48	x	100 %	=	25,48
Totale:	403,18				384,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 400,00

Note: O.M.I.

Domanda: Valore di compravendita unitario per capannoni industriali similari ubicati nella medesima zona

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

Note: Agenzie Immobiliari della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	384,30	x	380,00	=	146.034,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 146.034,00
---	---------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 146.034,00
--	---------------

BENI IN RIPA TEATINA VIA VAL DI FORO (GIÀ CONTRADA SANTO STEFANO) 2/A,
FRAZIONE VAL DI FORO

BOX AUTO E MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

Box auto e Magazzino a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **51,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
il Corpo "B" non è accatastato

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Ripa Teatina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio è sito nel Comune di Ripa Teatina (CH) alla Via Val di Foro 2/A già Contrada Santo Stefano, 116/A, e trattasi di un box auto e di un magazzino ubicati in prossimità di opificio industriale edificato su un appezzamento di terreno ricadente nell'ambito della zona Omogenea D3 – Insediamenti Produttivi sparsi esistenti, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente. Esso è raggiungibile dalla corte comune circostante l'opificio, accessibile dalla Strada Val di Foro.

Il corpo di fabbrica ha lo sviluppo in pianta di forma rettangolare piuttosto allungata ed è posto in adiacenza al confine retrostante la predetta corte.

L'immobile è disposto su un unico livello. Esso è formato da due porzioni non comunicanti ma dotate ognuna di accesso dall'esterno destinate rispettivamente a magazzino e a box auto.

Le strutture portanti in elevazione della costruzione sono principalmente costituite da muro in blocchi di cemento con finitura faccia a vista e alcuni pilastri HEA che sorreggono altrettanti travi in acciaio (IPE) a formare la copertura. Le strutture di fondazione sono molto verosimilmente assenti.

Il tetto di copertura della costruzione è ad unica falda disposta in senso trasversale rispetto allo sviluppo planimetrico del fabbricato, ed è costituito per la porzione adibita a box auto da pannelli in doppia lamiera preverniciata e isolante interposto. La copertura della porzione adibita a magazzino non è visibile considerata l'impossibilità di effettuare l'accesso, molto verosimilmente è costituita da un solaio in laterocemento. Le tamponature sono costituite da muro in blocchi di cemento con finitura faccia a vista e pareti in laterizio forato.

La pavimentazione è analoga a quella della corte comune cioè in cemento industriale. All'interno, per quanto è stato possibile ispezionare, le pareti sono al grezzo.

L'accesso al box auto avviene attraverso una porta scorrevole in ferro zincato, l'accesso al magazzino avviene attraverso una porta battente in ferro zincato, le finestre sono assenti.

La zona adibita a box auto è dotata di impianto elettrico. Non è stato possibile accertare se tale impianto è indipendente.

Alla costruzione è annessa una corte comune adibita a parcheggio ed area di manovra, spazi di manovra e stoccaggio di materiali. Essa è recintata per tre lati: la porzione verso la strada è priva di recinzione. La recinzione è costituita da un muro in blocchi di cemento con finitura faccia a vista di varie altezze. L'accesso carrabile alla corte avviene direttamente dalla Via Val di foro attraverso una piccola rampa.

Il cortile è pavimentato in cemento industriale.

La superficie lorda del box auto e del magazzino è di complessivi mq 55,55 circa, di cui mq 44,66 circa per il box auto e mq 10,89 circa per il magazzino. La superficie utile del box auto è di mq 41,61; la altezza netta del box auto è in media di m 3,20 circa.

La costruzione essendo realizzata a confine, confina per due lati con terreni di altra ditta e per due lati con la corte comune.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	44,66	x	100 %	=	44,66
Magazzino	10,89	x	60 %	=	6,53
Totale:	55,55				51,19



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,19 x 400,00 = 20.476,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Il Corpo "B" è totalmente abusivo e non sanabile con procedure di sanatoria (salvo diverse determinazioni dell'Ente) quindi si applica al suo Valore una decurtazione pari al 100%	-20.476,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona.

Definite le caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili.

Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggiti attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc..

Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in



relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggiati, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e dei compendi oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), nonché delle condizioni imposte dallo strumento urbanistico ai fini della formazione della viabilità di accesso al compendio pignorato, siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Nella stima che segue è stata considerata anche l'incidenza delle pertinenze, annessi e connessi, delle aree e delle parti comuni dell'opificio industriale, anche se trattasi di beni ritenuti inalienabili separatamente (piazzale di manovra e parcheggio, viabilità, aree di stoccaggio, ecc.). Per essi il valore di stima è stato considerato ricompreso in quello strettamente attinente all'opificio industriale in termini di incidenza sul valore.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	384,30	0,00	146.034,00	146.034,00
B	Box auto e Magazzino	51,19	0,00	0,00	0,00
				146.034,00 €	146.034,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.941,45**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 135.092,55

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

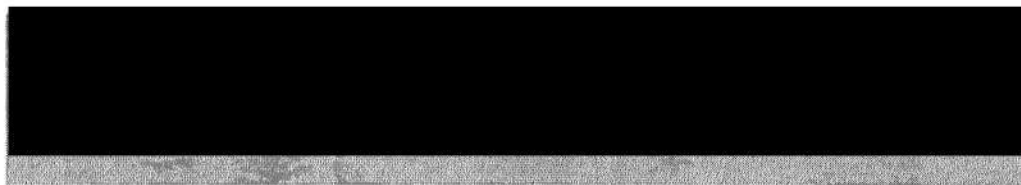
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 330,00**



Arrotondamento del valore finale:	€. 12,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.750,00





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a RIPA TEATINA Via Val di Foro (già Contrada Santo Stefano) 2/A, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **187,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,50m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 sub. 15 (catasto fabbricati), rendita 1.174,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santo Stefano, 116/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	187,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.464,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.150,00
Data di conclusione della relazione:	11/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 851/671 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 324.000,00.

Importo capitale: 180.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/09/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 851/671 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 324.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

La presente in rettifica dell'iscrizione del 23.09.2013 R.P. 1573 in quanto veniva erroneamente indicato il diritto spettante al terzo datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/05/2022 ai nn. 1305 di repertorio, trascritta il 20/05/2022 ai nn. 9061/7149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 07/11/2013 a firma di notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 936/739 di repertorio, trascritta il 19/11/2013 a Chieti ai nn. 18894/14340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra Vivi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento al Diritto di proprietà in testa all'esecutato si evidenzia che:

"Il G.E. Dott. Attilio Simonelli,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27.01.2026,

letti gli atti di causa e di provenienza rilevanti al fine di risolvere la questione sottoposta al G.E. in



merito alla natura dei beni effettivamente pignorati ed alla esatta qualificazione della porzione di cui al sub 8; considerate le vicende del bene oggetto di pignoramento che possono così ricostruirsi: 1) Con Atto di Compravendita del 15.11.1982, a rogito dott. Gino Salciarini, Repertorio n. 22665, Raccolta n. 5523, trascritto a Chieti il 19.11.1982 ai n. 15019 di R.G. e n. 13200 di R.P. isig.ri

(in regime di comunione legale dei beni con [redacted])
[redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted])
[redacted] (non ancora sposato), acquistavano, il primo ed il secondo ([redacted])
[redacted] per i diritti pari ad 1/4, il terzo ([redacted]) per i diritti pari 2/4, il terreno sul quale successivamente s'era edificato un pannone industriale che ricomprende le unità immobiliari oggetto del pignoramento; 2) In data 04.03.1984 [redacted] contraeva matrimonio con [redacted]

3) Con Atto di Compravendita del 27.03.1984 a rogito dott. Gino Salciarini, Repertorio n. 23631, Raccolta n. 6042, trascritto a Chieti il 26.04.1984 ai n. 6622 di R.G. e n. 5701 di R.P. i sig. [redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted])

[redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted])
[redacted] (i cui soci erano De [redacted])

[redacted] diritto di Superficie del terreno acquistato con atto del 15.11.1982, precisando che lo stesso diritto si riferiva ad una superficie coperta massima di mq 1.800,00 circa come risultava dalla Concessione Edilizia n. 97 del 04.10.1983 rilasciata a suo tempo dal Comune di Ripa Teatina, per cui la restante superficie doveva intendersi asservita con vincolo di inedificabilità a servizio della costruzione; 4) Con Atto a rogito notaio Alfredo Pretaroli in data 27.12.1991 Repertorio n. 33999 Registrato a Chieti il 13.01.1992 al n. 70 la [redacted] veniva trasformata in [redacted]

[redacted], restando invariati i soci [redacted]

Con Atto di scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili, del 30.06.1999 a rogito notaio Mastroberardino Antonio, Repertorio n. 124217, Raccolta n. 25017, trascritto a Chieti il 15.09.1999 al n. 10530 di R.P. e n. 14276 di R.G., la [redacted]

assegnava ad ogni socio (tutti in regime di comunione dei beni) una porzione ben individuata dell'opificio industriale con l'area su cui insiste e circostante; rilevato che, nello specifico, l'odierno esecutato [redacted] è stata assegnata, in ragione dello scioglimento della predetta società, la

porzione di cui al foglio n. 22, mapp. N. 188, sub 3 e 4; rilevato quindi che, nel caso di specie, il [redacted] titolare del diritto di proprietà su 1/2 dei beni di cui all'originaria particella, mapp. N. 188, ha trasferito alla società [redacted] trasformata in [redacted]

[redacted] il solo diritto di superficie sulla propria porzione di 2/4 di proprietà indivisa, rilevato che con il predetto atto di scioglimento della [redacted] all'esecutato è

pervenuta indietro la proprietà degli immobili costruiti sul suolo che, pro quota, risultava ancora di sua proprietà; ritenuto che in virtù di tale trasferimento si sia estinto il diritto di superficie, essendo detto diritto reale minore tornato in capo al proprietario del bene su cui insisteva, e quindi si sia realizzato il diritto di accessione rispetto alla costruzione realizzata sulla porzione di suolo di proprietà dell'esecutato; ritenuto, altresì, che tale atto, che ha visto la partecipazione di tutti i soci comproprietari del suolo, debba essere interpretato come un atto di divisione, che ha prodotto il passaggio dalla mera quota, alla individuazione della singola porzione di suolo in capo a ciascun comproprietario; ritenuto che, quindi, con tale atto di scioglimento della società, i soci abbiano voluto dividere definitivamente i beni in comunione, destinando, per quanto in questa sede interessa, all'esecutato la porzione di suolo individuata al foglio n. 22, mapp. 188, sub 3 e sub 4, cui, per accessione a seguito di estinzione del diritto di superficie, si è unita la costruzione sul medesimo realizzata dalla [redacted] che quindi il bene indicato al foglio n. 22, mapp. 188, sub 3 e sub 4 debba ritenersi, allo stato, di proprietà esclusiva dell'esecutato;"

Con precisazione finale che le U.I. oggetto della presente relazione derivano integralmente dal subalterno 3 di cui sopra.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del Diritto di Superficie e 2/4 della Proprietà dell'Area, in forza di Scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili (art. 29 L. 449/1997) (dal 30/06/1999), con atto stipulato il 30/06/1999 a firma di dott. Antonio



Mastroberardino ai nn. 124217 di repertorio, trascritto il 15/09/1999 a Chieti ai nn. 14276 di R.G. e 10530 di R.P..

Orbene, alla luce di quanto sopra esposto, con l'assegnazione di beni immobili successiva ai rogiti specificati, è stata trasferita ai tre soci la sola proprietà superficiaria dei cespiti assegnati (tra cui anche quelli pignorati, che invece risultano, nelle vecchie visure catastali e/o nella nota di iscrizione nr.7149 RP del 20.05.2022, relativa a Verbale di Pignoramento del 10.05.2022 rep.1305, in piena proprietà dell'esecutato), poiché la proprietà per l'area è rimasta pro quota e pro indiviso (nelle quote specificate nell'atto di compravendita dei terreni a [redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] A conferma di quanto su illustrato, detti diritti dell'esecutato, (proprietà superficiaria), si evincono anche dalla nota di iscrizione nr.776 RP del 04.05.2015 a rettifica della precedente nota di iscrizione nr.1573 RP del 23.09.2013 derivante da Contratto di Finanziamento Ipotecario Fondiario stipulato in data 18.09.2013 rep. [redacted] Notaio Gennaro Luca Giordano, posto altresì in evidenza la Certificazione Notarile redatta in data 25.05.2022 a firma del Notaio Niccolò Tiecco, sebbene nella stessa per mero errore materiale è stata identificata la nota di iscrizione rettificata con il nr.4019 RP (e non nr.1573 RP) che invece identifica una precedente nota di iscrizione ad ipoteca volontaria a rogito del Notaio Alfredo Pretaroli del 16.11.2005 rep.71398, per la quale è stata trasmessa estinzione totale, giusta comunicazione nr. 371 del 15.03.2018. Inoltre alla data dello scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di beni immobili, (30.06.1999) - Esecutato (esecutato), pur essendo in regime di comunione legale dei beni con [redacted] in quanto la separazione è stata omologata nell'anno 2011), trattandosi di mera assegnazione di immobili per scioglimento della Società, gli stessi sono da intendersi come beni personali, quindi per il diritto di proprietà superficiaria pari all'intero. [redacted] altresì, è detentore, della proprietà per l'area dei beni pignorati pro quota e pro indiviso, insieme a [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted] per diritti pari a 2/4, quota derivante dall'originario atto del 15.11.1982 rep.22665 a rogito del Notaio Gino Salciarini. In conclusione, salvo diverse determinazioni e più puntuali accertamenti, Esecutato [redacted] detiene la proprietà per l'area per i diritti pari a 2/4 e la proprietà superficiaria per i diritti pari all'intero dei cespiti pignorati e sotto elencati: 1. Foglio 22, particella 188, subalterno 9, Categoria Catastale D/7 (fabbricati costruiti od adattati per specifiche attività industriali); 2. Foglio 22, particella 188, subalterno 15, Categoria Catastale D/1 (opifici); 3. Foglio 22, particella 188, subalterno 20 (ex sub. 16), Categoria Catastale D/7 (fabbricati costruiti od adattati per specifiche attività industriali).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [redacted] (1/4), [redacted] (1/4) [redacted] 1/2 del Diritto di piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 15/11/1982 fino al 27/03/1984), con atto stipulato il 15/11/1982 a firma di dott. Gino Salciarini ai nn. Repertorio 22665, Raccolta 5523 di repertorio, trascritto il 19/11/1982 a Chieti ai nn. 15019 di R.G. e 13200 di R.P..

Acquisto del terreno sul quale successivamente verrà edificato il capannone industriale che ricomprende le unità immobiliari oggetto del pignoramento;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 del solo Diritto di Superficie, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/03/1984 fino al 27/12/1991), con atto stipulato il 27/03/1984 a firma di dott. Gino Salciarini ai nn. Repertorio n. 23631, Raccolta n. 6042 di repertorio, registrato il 16/04/1984 a Chieti ai nn. 378 Mod. II, trascritto il 26/04/1984 a Chieti ai nn. 6622 di R.G. e 5701 di R.P..

I sig.ri [redacted] (in regime di comunione legale dei beni con [redacted])

