



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 51/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco


CUSTODE:

Avv. Doriana Buccarello

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Rossella Calvi**

C [REDACTED]  
con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) V.le Nettuno, 167

telefono: 3473641167

email: rossohara64@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno artigianale a RIPA TEATINA V. Mattonari s.n.c., della superficie commerciale di 20.644,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**TRATTASI DI ENTE URBANO DI HA 2 ARE 6 CA 44 RIPORTATO NEL NCT AL FOGLIO 8 PARTICELLA 4077 SUL QUALE SONO STATI REALIZZATI DEI MAGAZZINI/LABORATORI PER LA PRODUZIONE DI FUOCHI PIROTECNICI. FONDAMENTALMENTE SI TRATTA DI TERRENO AGRICOLO CON ULIVETO.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4077 (catasto terreni), indirizzo catastale: C.da Alento (V. Mattonari)

**B** laboratorio artigianale a RIPA TEATINA V. Mattonari s.n.c., della superficie commerciale di 158,12 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**TRATTASI DI FABBRICATI COSTRUITI E/O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI ATTIVITÀ INDUSTRIALI/ARTIGIANALI INERENTI L'ATTIVITÀ DI PIROTECNICA E PRECISAMENTE DI:**

- 1) CASELLO N.1 ADIBITO A GUARDIANA/SPOGLIATOIO REALIZZATO IN LAMIERA, CON TETTO PIANO E DI CIRCA MQ. 14.70 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 3-4),**
- 2) CASELLO N.2 ADIBITO A DEPOSITO MATERIALI INERTI REALIZZATO IN MURATURA, CON TETTO A CAPANNA IN ETERNIT E DI CIRCA MQ. 44.86 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 2),**
- 3) CASELLO N.3 ADIBITO A DEPOSITO TUBI DA LANCIO REALIZZATO IN LAMIERA, CON TETTO AD UNICA FALDA INCLINATA E DI CIRCA MQ. 27.54 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 5-6),**

- 4) CASELLO N.4 ADIBITO A DEPOSITO PREPARAZIONE ARTIFICI REALIZZATO IN MURATURA E CON N. 2 AMBIENTI CON TETTO A FALDE INCLINATE INDIPENDENTI E DI CIRCA MQ. 38.95 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 7-8),
- 5) CASELLO N.5 ADIBITO A DEPOSITO PREPARAZIONI ESPLODENTI NON DETONANTI REALIZZATO IN MURATURA, CON TETTO A CAPANNA IN ETERNIT E DI CIRCA MQ. 10.56 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 9-10),
- 6) CASELLO N.6 ADIBITO A DEPOSITO MISCELE COLORANTI REALIZZATO IN MURATURA, CON TETTO A CAPANNA IN ETERNIT E DI CIRCA MQ. 7.56 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 11-12),
- 7) CASELLO N.7 ADIBITO A DEPOSITO POLVERI NERE REALIZZATO IN MURATURA, CON TETTO A CAPANNA IN ETERNIT E DI CIRCA MQ. 1.91 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 13-14),
- 8) CASELLO N.8 ADIBITO A DEPOSITO CLORATI DI POTASSIO REALIZZATO IN MURATURA, CON TETTO A CAPANNA IN ETERNIT E DI CIRCA MQ. 1.91 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 15-16),
- 9) CASELLO N.9 ADIBITO A DEPOSITO FUOCHI ARTIFICIALI REALIZZATO IN MURATURA, CON TETTO A CAPANNA A DUE FALDE E DI CIRCA MQ. 10.08 COMMERCIALI (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 17),
- 10) CASELLO N. 10 NON PIÙ PRESENTE PERCHÉ DEMOLITO (V. ALLEGATO N.2-FOTO N. 18).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4077 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Alento (V. Mattonari)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.802,12 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 0,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

04/12/2025

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**TRATTASI DI BENI DI PROPRIETÀ DELLA**

**CON SEDE IN**  
**CONSISTENTI IN (V. ALLEGATO N.4):**

- FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI DI CATEGORIA D/7 ALLA VIA MATTONARI S.N.C. RIPORTATO NEL NCEU AL FOGLIO 8 PARTICELLA 4077, RENDITA € 1.962,50
  - ENTE URBANO, HA 2 ARE 6 CA 44 RIPORTATO NEL NCT AL FOGLIO 8 PARTICELLA 4077.
- I BENI SONO LIBERI ED ATTUALMENTE ACCESSIBILI GRAZIE AD OPERAZIONI DI PULIZIA DEL TERRENO.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

-IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO PRETAROLI ALFREDO DEL 4 DICEMBRE 2006 REPERTORIO N. 73909/33456 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 6 DICEMBRE 2006 AL NUMERO GENERALE 31978 E AL NUMERO PARTICOLARE 7333 A CON SEDE IN DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN CORSO PER CAPITALE DI € 150.000,00 OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA COMPLESSIVA DI € 300.000,00, DURATA 15

ANNI, A CARICO DI [REDACTED]  
[REDACTED] CON SEDE [REDACTED]  
[REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ SU  
NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 4077, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA  
113, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 209, NCT FOGLIO 8  
PARTICELLA  
211, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 4077.

IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO ATTO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA DEL 21 GENNAIO 2019  
REPERTORIO N. 74 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI  
PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 18 MARZO 2019  
AL NUMERO GENERALE 4753 E AL NUMERO PARTICOLARE 516  
A FAVORE DI [REDACTED] CON  
SEDE IN [REDACTED] PER CAPITALE DI € 180.000,00  
OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA COMPLESSIVA  
DI € 200.000,00, A CARICO DI [REDACTED]  
[REDACTED] CON SEDE [REDACTED]  
[REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ  
SU NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 4077, NCT FOGLIO 8  
PARTICELLA 113, NCT FOGLIO 8  
PARTICELLA 114, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 116, NCT FOGLIO  
8 PARTICELLA  
209, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 211, NCT FOGLIO 8  
PARTICELLA 234, NCT  
FOGLIO 8 PARTICELLA 341, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 391.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO ATTO [REDACTED]  
[REDACTED] DEL 29 FEBBRAIO 2024  
REPERTORIO N. 2512/3224 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI  
PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 29 FEBBRAIO  
2024 AL NUMERO GENERALE 4122 E AL NUMERO  
PARTICOLARE 361 A FAVORE DI [REDACTED]  
[REDACTED] DOMICILIO  
IPOTECARIO ELETTO IN [REDACTED] [REDACTED] R  
CAPITALE DI € 31.321,08 OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA  
SOMMA COMPLESSIVA DI € 62.642,16, A CARICO DI  
[REDACTED]

CON SEDE IN [REDACTED] PER I DIRITTI  
PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ SU NCEU

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO UFF. GIUD.  
TRIBUNALE DI CHIETI DEL 3 LUGLIO 2025 REPERTORIO N. 966  
E TRASCritto PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITÀ  
IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 14 LUGLIO 2025 AL NUMERO  
GENERALE 13477 E AL NUMERO PARTICOLARE 10628 A FAVORE  
DI [REDACTED] CON SEDE IN  
[REDACTED] DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN  
[REDACTED] PER [REDACTED]  
A CARICO DI [REDACTED]  
[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]  
PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ SU NCEU  
FOGLIO 8 PARTICELLA 4077, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 113,  
NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 209, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA  
211, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 4077.

SI PRECISA CHE NELLA VISURA PER SOGGETTO  
DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO ( V. ALLEGATO N.4) È  
RIPORTATO UN DIRITTO DI ENFITEUSI A FAVORE  
DELL [REDACTED]  
[REDACTED]

NON È STATO POSSIBILE OTTENERE DALL'AGENZIA DELLE  
ENTRATE VISURE AGGIORNATE DI ALTRE ISCRIZIONI E/O  
TRASCRIZIONI NUOVE ( V. ALLEGATO N.6).

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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
 Importo ipoteca: 300000.  
 Importo capitale: 150000.  
 Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
 Importo ipoteca: 200000.  
 Importo capitale: 180000

ipoteca **legale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
 Importo ipoteca: 62542,16.  
 Importo capitale: 31321,08

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***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:**

**I SUDETTI BENI RISULTANO DI PROPRIETÀ DELLA**  
 [REDACTED]  
**CON SEDE** [REDACTED] **PER I**  
**DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ AI QUALI SONO**  
**PERVENUTI PER ATTO PUBBLICO NOTARILE DI**  
**COMPRAVENDITA DEL NOTAIO PRETAROLI ALFREDO DEL 27**  
**SETTEMBRE 2006 REPERTORIO N. 73548/33163 E TRASCritto**  
**PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ**  
**IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 24 OTTOBRE 2006 AL**  
**NUMERO DI REGISTRO GENERALE 27732 E NUMERO DI**  
**REGISTRO PARTICOLARE 18276 DA** [REDACTED]

NATO A [REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ BENE PERSONALE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH).

SI RILEVA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DI DECESSO DI [REDACTED] NATA [REDACTED]

[REDACTED] AVVENUTO IN DATA [REDACTED]

A [REDACTED] NATO A [REDACTED] IN DATA [REDACTED]

[REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ, [REDACTED] NATA [REDACTED]

PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI USUFRUTTO GLI IMMOBILI NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 113, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 117, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 209, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 211 SONO PERVENUTI PER ATTO DI CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI CHIETI DEL 24 OTTOBRE 1979 REPERTORIO N. 15/560 E TRASCritto PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 1 DICEMBRE 1979 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 13919 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 11623 DA [REDACTED] NATO

[REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ E DECEDUTO IN DATA [REDACTED] DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH). SI RIPISTA QUADRO D: L'EREDITÀ DEL SUDETTO SIGNOR [REDACTED] È DEVOLUTA IN VIRTU' DI TESTAMENTO PUBBLICO NOTAR PRETAROLI, REGISTRATO A LANCIANO IL 25/10/1979 AL N. 2834. NON SI RILEVA ACCETTAZIONE.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- PRATICA EDILIZIA N. 110 DEL 30/11/1987 SU RICHIESTA DEL SIG. [REDACTED] (PRECEDENTE PROPRIETARIO),
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 9 DEL 30\_01\_1988 SU RICHIESTA DEL SIG. [REDACTED] PER LA RICOSTRUZIONE DEL CASELLO N. 5 NELL'ESISTENTE FABBRICA DI FUOCHI

**D'ARTIFICIO,**

**- RILASCIO C.E. PROT. N. 466 DEL 28\_01\_1988,**

**- D.I.A. N. 12\_1996 SU RICHIESTA DEL SIG. [REDACTED]**

**PER LAVORI DI COSTRUZIONE DI RECINZIONE AD UN TERRENO CON SOVRASTANTI FABBRICATI URBANI.**

**QUESTE SONO LE UNICHE PRATICHE EDILIZIE ( V. ALLEGATO N. 7) INVIATE DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH) DIETRO RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI DELLA SCRIVENTE.**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**DAL CONFRONTO DELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE CATASTALMENTE (V. ALLEGATO N.5), SI È CONSTATATO CHE LO STATO DI FATTO ( V. ALLEGATO N. 3) RISULTA CONFORME A QUANTO DEPOSITATO DURANTE I SOPRALLUOGHI AD ECCEZIONE DEL CASELLO N. 10 RISULTATO COMPLETAMENTE DISTRUTTO. PERTANTO SI CONSIGLIA L'AGGIORNAMENTO CATASTALE. PER QUANTO RIGUARDA LA CONFORMITÀ EDILIZIA, NULLA È STATO FORNITO IN PROPOSITO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH). SI PRECISA CHE PROBABILMENTE NEGLI ELABORATI GRAFICI PRODOTTI RISULTERANNO ASSENTI DELLE APERTURE NEI CASELLI E CIÒ È DOVUTO ALL'IMPOSSIBILITÀ DI POTER EFFETTUARE UNA VERIFICA COMPLETA DELLO STATO DEI LUOGHI DATA LA SITUAZIONE DI COMPLETO ABBANDONO SIA DEI LUOGHI CIRCOSTANTI CHE L'IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'INTERNO DELLA MAGGIOR PARTE DEI CASELLI.**

**TRATTASI DI AREE RICADENTI NEL PIANO REGOLATORE GENERALE IN ZONA E AGRICOLA E PIÙ SPECIFICAMENTE LA P.LLA 4077 NELLA E2 CON PRESCRIZIONI INDICATE NELL'ART. 18 DELLE N.T.A. ( V. ALLEGATO N. 8).**

**TALI PRESCRIZIONI DOVRANNO TENER CONTO DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE N. 58/2023 RIGUARDANTE LA NUOVA NORMATIVA DELLE AREE AGRICOLE.**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RIPA TEATINA V. MATTONARI S.N.C.

## TERRENO ARTIGIANALE

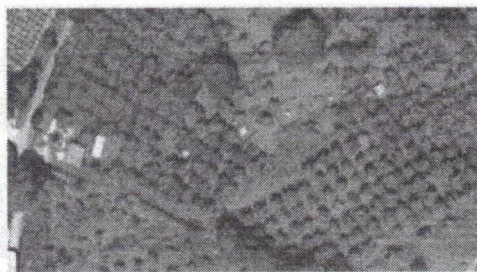
DI CUI AL PUNTO A

**terreno artigianale** a RIPA TEATINA V. Mattonari s.n.c., della superficie commerciale di 20.644,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**TRATTASI DI ENTE URBANO DI HA 2 ARE 6 CA 44 RIPORTATO NEL NCT AL FOGLIO 8 PARTICELLA 4077 SUL QUALE SONO STATI REALIZZATI DEI MAGAZZINI/LABORATORI PER LA PRODUZIONE DI FUOCHI PIROTECNICI. FONDAMENTALMENTE SI TRATTA DI TERRENO AGRICOLO CON ULIVETO.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4077 (catasto terreni), indirizzo catastale: C.da Alento (V. Mattonari)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*