

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONTENZIOSO PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 93/2022

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Chieti 10 gennaio 2023

Firmato digitalmente
Il C.T.U
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

INDICE

PREMESSA	pag. 2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI	pag. 3
RISPOSTA AI QUESTI	pag. 4
1. "prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei"	pag. 4
2. "identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento"	pag. 4
3. "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato; 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"	pag.11
4. "in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene"	pag.12
5. "accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc	pag.13
6. "provveda ex art. 173 bis disp. att. C.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.n. 132"	pag.15
7. "in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme"	pag.16
8. "accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)"	pag.16
9. "accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato"	pag.16
10. "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"	pag.16
11. "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"	pag.17
12. "accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente"	pag.17
13. "determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15"	pag.17
14. "dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta"	pag.29
15. "descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento"	pag.35
16. "riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);....	pag.35
17. "esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene"	pag.41
18. "verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06"	pag.41
ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag.41

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Fabio D'Andreagiovanni, con studio tecnico in Chieti in Via D. Spezioli n. 58, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1241 ed al n. 154 del registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Chieti, è stato nominato dal Giudice Esecutore **Dott. Francesco Turco**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe con ordinanza del 11.11.2022 ed in data 17.11.2022 ha depositata telematicamente il giuramento di rito.

I quesiti per i quali il sottoscritto è stato chiamato a rispondere sono i seguenti.

- 1) *"prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei";*
- 2) *"identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento";*
- 3) *"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato; 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 eseguita";*
- 4) *"in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene";*
- 5) *"accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;*
- 6) *"provveda ex art. 173 bis disp. att. C.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.n. 132";*
- 7) *"in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme";*
- 8) *"accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)";*
- 9) *"accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato";*
- 10) *"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";*
- 11) *"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";*
- 12) *"accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente";*
- 13) *"determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15";*
- 14) *"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";*
- 15) *"descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento";*
- 16) *"riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)";*
- 17) *"esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene";*
- 18) *"verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06".*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ill.mo G.E. indicava la data del 10.02.2023 per la comparizione delle parti e concedeva allo scrivente il termine di 30 giorni prima della suddetta udienza per il deposito telematico in cancelleria della relazione peritale, per l'invio alle parti oltre ad altra copia per uso pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet.

Al fine di espletare il mandato conferitomi si è proceduto come segue.

In data 16.11.2022 acquisivo presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti la documentazione catastale presente agli atti (All. B).

In data 21.11.2022 mi recavo presso gli uffici tecnici ed anagrafici dei Comuni di Lama dei Peligni e Civitella Messer Raimondo per eseguire l'accesso agli atti e nello specifico per la consultazione dei titoli abilitativi inerenti la costruzione e la regolarità urbanistica degli immobili oltre che per richiedere i certificati di destinazione urbanistica e anagrafici degli esecutati. In data 22.11.2022 inoltravo richiesta formale per il rilascio di detta documentazione con PEC ad ambedue i comuni.

In data 12.12.2022, congiuntamente al custode dei beni pignorati il Dott. Alberto Pellegrino e del Geom. Danilo Mammarella quale ausiliario dello scrivente, mi recavo presso uno degli immobili oggetto di pignoramento in Frazione Fonterossi del Comune di Lama dei Peligni (CH), ed alla presenza del citato custode, dell'ausiliario e del Sig. [REDACTED] figlio degli esecutati, davo lettura dei quesiti formulati. Nel contempo venivano individuati tutti i beni oggetto di pignoramento, ed eseguivo un dettagliato rilievo metrico/strumentale con supporto di strumentazione laser 3D e drone, e un rilievo fotografico. I rilevamenti hanno interessato oltre che gli immobili siti in Frazione Fonterossi, costituiti da corpi di fabbrica e terreni, anche altri immobili siti in C.da Limi, sulla sponda est del Fiume Aventino del Comun e di Lama dei Peligni e altri immobili siti in Frazione Gallo e Frazione Vicenne del Comune di Civitella Messer Raimondo, immobili che si avrà cura di descrivere appresso nel dettaglio.

Alle ore 16:45 dichiaravo chiuse le operazioni peritali con riserva di effettuare nuovo sopralluogo a data da destinare e redigevo apposito verbale (All. A).

Si precisa che lo stesso giorno ho provveduto al ritiro dei certificati di destinazione urbanistica presso i Comuni di Lama dei Peligni e di Civitella Messer Raimondo e della documentazione riguardante i titoli abilitativi urbanistici presso il Comune di Lama dei Peligni.

Il giorno 13.12.2022 l'Ufficio Tecnico del Comune di Lama dei Peligno invia al sottoscritto tramite PEC, ad integrazione della documentazione già fornita il 12.12.2022, una comunicazione nella quale si portava a conoscenza che lo stesso Ente aveva riconsegnato all'ufficio del Genio Civile di Chieti alcuni faldoni contenenti pratiche riguardanti "danni bellici" e fra le partiche restituite ci sarebbe dovuta essere la Pratica n. 6228 (faldone n. 33) in testa ad [REDACTED].

Il 14.12.2022 mi recavo presso gli uffici del Genio Civile di Chieti per verificare la sussistenza di tale pratica.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

In data 26.12.2022 mi recavo nuovamente presso gli uffici del Genio Civile di Chieti e mi si comunicava verbalmente che la ricerca effettuata presso gli archivi aveva avuto esito negativo.

Il giorno 28.12.2022 inviavo una PEC al Genio Civile di Chieti al fine di ufficializzare l'esito della richiesta e il 30.12.2022 l'ufficio rispondeva comunicando che il fascicolo relativo agli immobili in questione non era reperibile nei loro archivi. (All. E).

Sulla base di quanto accertato attraverso indagini dirette e dallo studio della documentazione acquisita, il sottoscritto C.T.U. riferisce quanto segue.

Quesito n. 1

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

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi ai sensi dell'art. 567 c.2° c.p.c. in quanto è presente una Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del 12.09.2022 a firma del Notaio [REDACTED] notaio in Corleone (PA).

Quesito n. 2

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

I beni oggetto di pignoramento sono sostituiti da più corpi di fabbrica ed appezzamenti di terreno, di seguito si andranno ad individuare e descrivere puntualmente i vari immobili.

FABBRICATI

"Immobile A)" Abitazione alla Frazione Fonterossi del Comune di Lama dei Peligni.

Abitazione disposta su più livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto), identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Catasto Fabbricati al Fg. 16 Part. 508 Sub 2 e 3, ed è catastalmente intestata ad [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943 per la proprietà di 1/1.

L'immobile sopra descritto è così intestato catastalmente a seguito di ricongiungimento di usufrutto di [REDACTED] voltura n. 8059.03/2019 Pratica n. CH0069437, in atti dal 13.09.2019.

Descrizione dei Beni e Confinanti

Trattasi di una unità abitativa con ingressi indipendente posta su più livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo, oltre al piano secondo sottotetto destinato a locali di sgombero, ubicata nella Frazione Fonterossi, Via delle Frazioni del Comune di Lama dei Peligni a circa 5 km dal centro del paese.

La tipologia costruttiva, il cui impianto si aggira intorno al 1960/1965, per quanto è stato possibile verificare, è quella con struttura mista (muratura portante e telaio in c.a.), solai interpiano latero cementizi, copertura anch'essa latero cementizia con tetto a falde contrapposte e terrazzi

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

praticabili. Le tamponature sono realizzate in muratura portante e con blocchetti di laterizio intonacati e tinteggiati.

La copertura a falde è finita da tegole in argilla, mentre i terrazzi praticabili sono pavimentati in monocottura.

La pavimentazione interna al piano terra è in monocottura e in gres, in monocottura e ceramica i pavimenti al piano primo, in massetto cementizio la pavimentazione del locale sottotetto, in maiolica il rivestimento dei servizi igienici.

Le finestre sono prevalentemente costituite da infissi in legno con vetro stampato e contro infissi in alluminio anodizzato e vetro.

I portoncini d'ingresso blindati e le porte interne in legno tamburato e legno e vetro.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici normalmente previsti per gli immobili di civile abitazione (elettrico, idrico e di riscaldamento) e per quello che si è potuto verificare funzionanti anche se datati.

Non si è in possesso delle relative certificazioni di conformità.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile è buono e ad oggi non necessita di importanti interventi di manutenzione e riqualificazione.

La porzione di immobile oggetto di disamina è contigua ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Essa si compone da: piano seminterrato, al quale si accede dalla strada posta a valle dell'immobile, destinato a cantine; piano terra ingresso-taverna pranzo con camino, angolo cottura con forno a legna, w.c. esterno al quale si accede tramite il terrazzo a livello, e garage, sono presenti due corti parzialmente pavimentate e a giardino; piano primo, al quale si accede sia direttamente dal piano terra tramite scala a chiocciola in legno che dall'esterno tramite scala aperta, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno 3 camere da letto, bagno, due balconi e ampio terrazzo a livello; piano secondo sottotetto, al quale si accede tramite scala esterna dall'ampio terrazzo posto al piano primo, composto da unico locale e terrazzo a livello.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie di accatastamento presenti agli atti in quanto in esse non sono indicati né il piano seminterrato, né il piano secondo sottotetto, inoltre il piano terra risulta di dimensioni maggiori; non sono presenti il locale w.c. esterno, il terrazzo a livello e le scale che collegano detto piano al piano primo.

Inoltre non corrisponde la destinazione d'uso, catastalmente detto piano è destinato a magazzino mentre di fatto è utilizzato come taverna/pranzo e garage.

Al piano primo il terrazzo ed i balconi hanno maggiore estensione, e si rilevano alcune modifiche nelle tramezzature interne.

E' opportuno specificare che le corti, il terrazzo (che funge anche da copertura la piano seminterrato) posti al piano terra sono identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Catasto Terreni al Fg. 16 Part. 513-514-518 sempre intestate ad [REDACTED].

Sarà necessario procedere agli aggiornamenti catastali prima della vendita in quanto lo stato presente agli atti non individua lo stato dei luoghi (All. B planimetrie catastali presenti agli atti, All. E planimetria stato dei luoghi).

I confini individuati sono i seguenti: a nord-est con [REDACTED], nord-ovest e a sud-est con strada comunale, a sud-ovest con [REDACTED], salvo altri.

“Immobile B)” Magazzino alla Frazione Fonterossi del Comune di Lama dei Peligni.

Magazzino posto al piano terra, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Catasto Fabbricati al Fg. 16 Part. 4098 Sub 2, ed è catastalmente intestata ad [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943 per la proprietà di 1/1.

L'immobile sopra descritto è così intestato catastalmente a seguito di originaria dichiarazione di porzione di fabbricato urbano del 18.12.2017 Partica n. CH0161996 in atti dal 20.12.2017.

Descrizione dei Beni e Confinanti

Trattasi di magazzino posto al piano terra, ubicata nella Frazione Fonterossi, Via delle Frazioni del Comune di Lama dei Peligni a circa 5 km dal centro del paese.

La tipologia costruttiva, per quanto è stato possibile verificare, è quella con struttura mista (muratura potante, blocchetti di laterizio forato e blocchi di calcestruzzo), copertura in legno con tetto a falde contrapposte, manto di copertura in coppi.

Le tamponature sono realizzate in muratura con blocchetti di laterizio e blocchi di calcestruzzo parzialmente intonacate.

La pavimentazione interna è in massetto cementizio, ingresso con porta a due ante in ferro verniciato.

Per quanto si è potuto rilevare non è presente alcun impianto tecnologico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è mediocre.

La porzione di immobile oggetto di disamina è contigua ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Essa si compone da due locali magazzino comunicanti fra loro.

Inoltre è presente una fatiscante tettoia in legno con copertura in lamiera della quale non si terrà conto ai fini della valutazione.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria di accatastamento presenti agli atti in quanto in essa non è indicato il locale posto posteriormente al locale principale edificato in ampliamento su terreno di proprietà dello stesso esecutato ed anch'esso oggetto di esecuzione.

Sarà necessario procedere agli aggiornamenti catastali prima della vendita in quanto lo stato presente agli atti non individua lo stato dei luoghi (All. B planimetrie catastali presenti agli atti, All. E planimetria stato dei luoghi).

I confini individuati sono i seguenti: a nord-ovest, nord-est e sud-est con terreno stessa ditta, a sud-ovest con [REDACTED] salvo altri.

TERRENI**“Immobile C)” Terreno alla Frazione Fonterossi del Comune di Lama dei Peligni.**

Lotto di terreno, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Catasto Terreni nel Comune di Lama dei Peligni come segue

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	509		Sem.Arb.	01	410	1,06	0,85
16	510		Sem.Arb.	01	240	0,62	0,50
16	513		Sem.Arb.	01	41	0,11	0,08
16	514		Sem.Arb.	01	45	0,12	0,09
16	515		Sem.Arb.	01	4	0,01	0,01
16	516		Uliveto	02	570	1,03	0,53
16	517		Uliveto	02	70	0,13	0,07
16	518		Uliveto	02	150	0,27	0,13

Le particelle n. 510, 513, 514, 516, 517 e 518, sono catastalmente intestate ad [REDACTED]

[REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943 per la proprietà di 1/1.

Le particelle n. 509 e 515 sono catastalmente intestate ad [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943 proprietario per ½ e [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 15.12.1945 proprietario per ½.

Descrizione dei Beni e Confinanti

Trattasi di lotto di terreno parte piantumato con ulivi, parte corte del fabbricato di cui alla lettera A) e parte occupato dalla viabilità esistente.

Nello specifico le particelle n. 509, 515, 517 del foglio 16 sono parte integrante di Via delle Frazioni, le particelle n. 513, 514, 518 del foglio 16 sono corte esclusiva del fabbricato di cui alla lettera A) e le particelle n. 510, 516 del foglio 16 al momento sono in parte piantumate con alberi di ulivo e non coltivate.

I confini individuati sono i seguenti: a nord con [REDACTED]
[REDACTED] a est con [REDACTED] strada pubblica, a sud con strada pubblica e [REDACTED] a ovest con [REDACTED] salvo altri.

“Immobile D)” Terreni ad est del Fiume Aventino nel Comune di Lama dei Peligni.

Terreni composti da più appezzamenti, identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Catasto Terreni nel Comune di Lama dei Peligni come segue

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
18	605		Pasc.Cesp.	1	2.600	0,54	0,13
18	608	AA	Seminativo	3	1.100	1,42	1,42
18	608	AB	Bosco Alto	1	150	0,10	0,05

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
18	662		Sem.Arb.	2	3.660	6,62	4,73
18	686		Seminativo	2	1.970	3,56	4,07
18	687		Seminativo	2	1.930	3,49	3,99
18	688		Seminativo	2	1.100	1,99	2,27
18	691		Sem.Arb.	2	2.500	4,52	3,23
18	692		Sem.Arb.	2	170	0,31	0,22
28	729		Seminativo	3	3.720	4,80	4,80
28	732		Bosco Alto	2	5.150	2,93	1,60
28	254	AA	Sem.Arb.	2	2.105	3,80	2,72
28	254	AB	Uliveto	3	3.095	4,00	2,24
28	112		Bosco Alto	1	550	0,37	0,17
28	113		Sem.Irr.Arb.	U	400	1,96	1,14
28	231		Pasc.Cesp.	2	440	0,07	0,02
28	232		Bosco Alto	2	260	0,15	0,08
28	233		Canneto	U	57	0,13	0,06
28	235		Seminativo	3	6.840	8,83	8,83
28	243	AA	Uliveto	3	478	0,62	0,35
28	243	AB	Vigneto	2	82	0,30	0,21
28	244		Bosco Alto	2	2.020	1,15	0,63
28	461		Sem.Irr.Arb.	U	610	2,99	1,73
28	735		Bosco Alto	2	3.400	1,93	1,05
28	71		Fabbr.Diruto		210		
28	74		Fabbr.Diruto		540		

Le particelle n. 605, 608, 608, 662, 686, 687, 688, 691, 692 del foglio 18 e le particelle n. 729, 732, 254, 254, 112, 113, 231, 232, 233, 235, 243, 243, 244, 461, 735 del foglio 28, sono catastalmente intestate ad [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943 per la proprietà di 1/1.

Le particelle n. 71 e 74 del foglio 28 sono catastalmente intestate ad [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943 proprietario per 1/2 e [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 15.12.1945 proprietario per 1/2.

Descrizione dei Beni e Confinanti

Trattasi di quattro appezzamenti di terreno ubicati nella stessa località, ad est del fiume Aventino, in zona impervia e raggiungibile tramite strada sterrata percorribile con mezzi agricoli o fuoristrada.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

La località in questione è posta a notevole distanza dal centro del paese, dovuta principalmente dal fatto che l'unico ponte esistente che permetteva di attraversare il Fiume Aventino è crollato e per raggiungere i terreni è necessario percorrere la strada per Torricella Peligna.

Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinati a pascolo e bosco.

Le particelle n. 71 e 74 del foglio 9 individuano due ruderi con corti, fabbricati ormai abbandonati da decenni, si rileva in loco la presenza di porzioni di muri diruti e cumuli di pietre.

I confini, considerato la divisione in porzioni dei terreni, sono vari.

Per la porzione composta dalle particelle n. 605, 608, 608, 662, 686, 687, 688, 691, 692 del foglio 16 e 729 del foglio 28, i confini individuati sono i seguenti: a nord con [REDACTED], a est con [REDACTED], a sud con strada comunale, a ovest con [REDACTED], salvo altri.

Per la porzione composta dalle particelle n. 245, 732, 71, 74 del foglio 28, i confini individuati sono i seguenti: a est [REDACTED], a sud [REDACTED], a ovest [REDACTED], salvo altri.

Per la porzione composta dalle particelle n. 112, 113, 231, 232, 233, 235, 243, 244, 461, 735 del foglio 28, i confini individuati sono i seguenti: a nord ed a est con strada comunale, a sud con [REDACTED], a ovest con [REDACTED], salvo altri.

“Immobile E)” Terreni in C.da Lami del Comune di Lama dei Peligni.

Terreni composti da più appezzamenti, identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Catasto Terreni nel Comune di Lama dei Peligni come segue

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
9	268		Fabbr.Diruto		35		
9	392		Sem.Arb.	2	240	0,43	0,31
10	289	AA	Sem.Irriguo	U	477	2,09	0,99
10	289	AB	Sem.Arb.	2	233	0,42	0,30
10	301	AA	Uliveto	2	1.341	2,42	1,25
10	301	AB	Sem.Arb.	2	199	0,36	0,26
10	344		Bosco Alto	1	420	0,28	0,13
13	18		Uliveto	3	1.550	2,00	1,12

Le particelle sopra elencate sono catastalmente intestate ad [REDACTED] nata a Civitella Messer Raimondo il 26.06.1948 quale proprietaria, [REDACTED] nata a Civitella Messer Raimondo il 06.02.1914 quale comproprietaria, [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 28.12.1914 quale cusufruttuario generale.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Si precisa che indagini seguite presso gli uffici demografici dei Comuni di Lama dei Peligni e di Civitella Messer Raimondo i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] sono deceduti, pertanto si dovrà procedere all'allineamento della ditta catastale.

Descrizione dei Beni e Confinanti

Trattasi di quattro porzioni di terreno e un rudere, ubicati in C.da Lami del comune di Lama dei Peligni, in zona piuttosto disagiata, raggiungibile tramite strada sterrata percorribile con mezzi agricoli o fuoristrada, posto a circa 10 km dal centro del paese.

Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinate a bosco.

La particella n. 268 del foglio 9 individua un rudere, in loco si rileva la presenza di porzioni di muri e cumuli di pietre.

I confini, considerato la divisione in porzioni dei terreni, sono vari.

La particella n. 268 del foglio 9, il rudere, confina a nord-est [REDACTED], a sud-est e a sud-ovest [REDACTED], a nord-ovest [REDACTED], salvo altri.

La particella n. 392 del foglio 9 confina a nord-est con [REDACTED], a sud-est con [REDACTED], a sud-ovest con [REDACTED], nord-ovest con [REDACTED], salvo altri.

La particella n. 289 del foglio 10 confina a nord ed a est con strada vicinale, a sud ed a ovest con [REDACTED] salvo altri.

Le particelle n. 301 e 344 del foglio 10 confina a nord [REDACTED], a est con [REDACTED], a sud con Strada Vicinale, a ovest con [REDACTED], salvo altri.

La Particella n. 18 del foglio 13 confina a nord con Strada Vicinale, a est con [REDACTED], a sud con [REDACTED], a ovest con [REDACTED] salvo altri.

“Immobile F)” Terreni in C.da Gallo e C.da Vicenne del Comune di Civitella Messer Raimondo.

Terreni composti da più appezzamenti, identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Comune di Civitella Messer Raimondo come segue

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
20	383		Vigneto	2	560	1,30	2,02
25	143		Seminativo	2	700	1,08	1,27
25	144		Seminativo	2	1.360	2,11	2,46
25	155		Vigneto	1	650	2,18	3,02

Le particelle sopra elencate sono catastalmente intestate al Comune di Civitella Messer Raimondo quale Concedente, [REDACTED] a Civitella Messer Raimondo il 6.02.1914 quale cousufruttuario generale di livello, [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 28.12.1914 quale cousufruttuario generale di livello, [REDACTED] a Civitella Messer Raimondo il 26.06.1948 quale livellaria.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Si precisa che indagini seguite presso gli uffici demografici dei Comuni di Lama dei Peligni e di Civitella Messer Raimondo i Sig.ri [REDACTED] sono deceduti, pertanto si dovrà procedere all'allineamento della ditta catastale.

Descrizione dei Beni e Confinanti

Trattasi di due appezzamenti di terreno ubicati nelle C.da Gallo e nella C.da Vicenne del comune di Civitella Messer Raimondo.

Il terreno in C.da Gallo, Fg. 20 Part. 383, è ubicato in zona piuttosto disagiata, raggiungibile tramite strada sterrata percorribile da mezzi agricoli o fuoristrada, posto a circa 6 km dal centro del paese.

Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinato a bosco.

Il terreno in C.da Vicenne, Fg. 25 particelle n. 143, 144, 155, invece è agevolmente raggiungibile in quanto confinante con la SS n. 84.

Allo stato attuale si presenta incolto.

La particella n. 383 del foglio 20 confina a nord con Comune di Civitella Messer Raimondo e [REDACTED], a est con fosso, a sud con Comune di Civitella Messer Raimondo e [REDACTED], ad ovest con strada vicinale, salvo altri.

Le particelle nn. 143-144-155 del Fg. 25 confinano a nord con Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED] a est Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED] a sud con SS. 84 e a ovest con Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED] salvo altri.

Corrispondenza dati del pignoramento

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Quesito n. 3

"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato; 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"

Gli esecutari [REDACTED] risultano sposati in regime di separazione dei beni giusto atto Nota [REDACTED] di Teramo e Pescara del 13.10.1973.

I diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento sono riconducibili ai seguenti soggetti.

Relativamente agli immobili intestati ad Angelucci Cesidio:

donazione accettata del 28.12.1991 a rogito Nota [REDACTED] Rep. 18458, trascritto il 22.01.1992 ai nn. 2281/2127, donazione da parte di [REDACTED] con riserva di usufrutto per sé e dopo la sua morte (avvenuta il 21.02.2019) a [REDACTED] nata a Lama dei Peligni il 24.07.1922 (da indagini seguite presso gli uffici demografici dei Comuni di Lama dei Peligni e di Civitella Messer Raimondo la sig.ra [REDACTED] è deceduta).

- divisione del 8.08.1992 a rogito Nota [REDACTED] Rep. 20474, trascritto il 27.08.1992 ai nn. 14265/11867.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Relativamente agli immobili intestati a [REDACTED]

- donazione accettata del 20.12.1986 a rogito Nota [REDACTED] Rep. 4846, trascritto il 16.01.1987 ai nn. 899/816, da parte di [REDACTED] con riserva di usufrutto e di reciproco accrescimento (da indagini seguite presso gli uffici demografici dei Comuni di Lama dei Peligni e di Civitella Messer Raimondo i Sig.ri [REDACTED] sono deceduti).

Dall'esame della documentazione pertanto si evince che sussiste la continuità delle trascrizioni per i titoli anteriori al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

A seguito del decesso degli usufruttuari, si dovrà procedere all'allineamento della ditta catastale come già evidenziato nella risposta al Quesito 3.

Quesito n. 4

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

Come già esposto in precedenza le planimetrie catastali presenti agli atti non corrispondono allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'abitazione (Comune di Lama dei Peligni Fg. 16 Part. 508 sub 2 e 3) nelle planimetrie non sono indicati né il piano seminterrato, né il piano secondo sottotetto, inoltre il piano terra di fatto ha maggiori dimensioni rispetto a quanto indicato nella planimetria presente agli atti, non sono presenti il locale w.c. esterno, il terrazzo a livello e le scale che collegano detto piano al piano superiore, sia quelle interna che quella esterna.

Inoltre non corrisponde la destinazione d'uso, catastalmente detto piano è destinato a magazzino mentre di fatto è utilizzato come taverna/pranzo e garage.

Al piano primo il terrazzo ed il balcone hanno maggiore estensione, e si rilevano alcune modifiche nelle tramezzature interne.

E' opportuno specificare che le corti, il terrazzo (che funge anche da copertura la piano seminterrato) posti al piano terra sono identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti al Fg. 16 Part. 513-514-518 sempre intestate ad [REDACTED].

Per quanto riguarda il magazzino (Comune di Lama dei Peligni Fg. 16 Part. 4098 sub 2) nella planimetria non è indicato il locale posto posteriormente al locale principale.

Pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, di ambedue gli immobili, che prevede, oltre che l'adeguamento delle planimetrie, anche all'aggiornamento della mappa (redazione di tipo mappale) necessario per indicare gli ampliamenti riscontrati, per l'accorpamento delle corti relativamente nell'immobile abitativo e per indicare l'ampliamento riscontrato nel magazzino pertinenziale (All. D).

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Come si dedurrà dalle risposte ai quesiti che seguono sarà necessario per quanto possibile redigere un progetto in sanatoria per sanare alcuni degli abusi evidenziati, il tutto nei limiti e rispetto delle leggi e norme vigenti in materia urbanistica.

Quesito n. 5

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

FABBRICATI

Il fabbricato ad uso abitativo oggetto di esecuzione immobiliare (Comune di Lama dei Peligni Fg. 16 Part. 508 sub 2 e 3) secondo informazioni acquisite presso gli uffici comunali è stato edificato nel suo impianto intorno al 1960 come si evince dalla dichiarazione fornita dal Settore III – Tecnico, Assetto e Gestione del Territorio del Comune di Lama dei Peligni che porta a conoscenza dell'esistenza di due autorizzazioni a costruire rilasciate dall'Ufficio del Genio Civile di Chieti al Signor [REDACTED], padre dell'esecutato, una in data 17.12.1960 Prot. 9178/V e una in data 27.12.1967 Prot. 1569/V (All F).

Si precisa che agli atti sia del comune di Lama dei Peligni che del Genio Civile di Chieti non vi è traccia di nessun elaborato progettuale, pertanto non è possibile determinare l'effettiva regolarità urbanistica dell'immobile (All. F).

E' possibile confrontare solo lo stato dei luoghi con le planimetrie dell'accatastamento originarie risalenti al dicembre del 1991 e dal quale, come detto si sono riscontrate alcune difformità.

Non risulta l'esistenza della certificazione di agibilità e/o abitabilità.

Per il fabbricato ad uso magazzino (Comune di Lama dei Peligni Fg. 16 Part. 4098 sub 2) invece nessun riscontro si è avuto dalla consultazione degli atti depositati presso gli uffici comunali, anche in questo caso non è possibile determinare l'effettiva regolarità urbanistica dell'immobile.

E' possibile confrontare solo lo stato dei luoghi con la planimetria del primo accatastamento all'urbano dell'immobile che risale al gennaio del 2018. Dalla lettura del certificato storico si evince che è stata denunciata l'esistenza di un fabbricato rurale nel dicembre 1991 ma non è possibile conoscere l'allora consistenza e l'andamento planimetrico di detto fabbricato in quanto normativamente non era previsto il deposito di planimetria. Comunque considerata la tipologia costruttiva e lo stato di manutenzione si può affermare che esso sia stato edificato antecedentemente al 1967.

TERRENI

In base a quanto indicato nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Lama dei Peligni in data 12.12.2022 Prot. nn. 18 e 19 e dal Comune di Civitella Messer Raimondo in data 12.12.2022 Prot. n. 4191, i terreni risultano avere la seguente destinazione (All. C).

Terreno alla Frazione Fonterossi del Comune di Lama dei Peligni

Comune	Foglio	Particella	Destinazione
Lama dei Peligni	16	509-515-517	Viabilità esistente
Lama dei Peligni	16	510-513-514-518	ZONA B3 Completamento Residenziale Rado
Lama dei Peligni	16	516	ZONA E RURALE (Verde Agricolo)

Terreni ad est del Fiume Aventino nel Comune di Lama dei Peligni

Comune	Foglio	Particella	Destinazione
Lama dei Peligni	18	605-608-662-686-687- 688-691-692	ZONA E RURALE (Verde Agricolo)
Lama dei Peligni	28	729-732-254-112-113- 231-232-233-235-243- 244-461-735	ZONA E RURALE (Verde Agricolo)
Lama dei Peligni	28	71-74	ZONA A1 Nuclei di antica formazione

Terreni in C.da Lami del Comune di Lama dei Peligni

Comune	Foglio	Particella	Destinazione
Lama dei Peligni	9	268-392	ZONA E RURALE (Verde Agricolo)
Lama dei Peligni	10	289-301-344	ZONA E RURALE (Verde Agricolo)
Lama dei Peligni	13	18	ZONA E RURALE (Verde Agricolo)

Terreni in C.da Gallo e C.da Vicenne del Comune di Civitella Messer Raimondo

Comune	Foglio	Particella	Destinazione
Civitella Messer Raimondo	20	383	ZONA G2 VERDE DI RISPETTO
Civitella Messer Raimondo	25	155	ZONA G2 VERDE DI RISPETTO
Civitella Messer Raimondo	25	143 - 144	ZONA E1 AGRICOLA NORMALE

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Pertanto la quasi totalità dei terreni hanno destinazione agricola, ad eccezione delle particelle nn 509-515-517 del foglio 16 del Comune di Lama dei Peligni occupate dal tracciato stradale di Via delle Frazioni Fonterossi, le particelle nn. 510-513-514-518 che ricadono nella Zona B3- Completamento Residenziale Rado, le particella 71-74 ricadono in Zona A1-Nuclei di Antica Formazione.

Si precisa che né dal certificato di destinazione urbanistica rilasciati, né da informazioni assunte, si è venuti a conoscenza di espropri da parte degli enti competenti sui terreni percorsi dal tracciato stradale.

Relativamente agli immobili che ricadono in Zona B3, dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica si evince che i parametri generali di edificabilità sono i seguenti:

Se = mq/mq	0,40
H = mt	7,50
Dc = ml	½ di H e comunque non inferiore a mt. 5
Df = ml	pari all'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00
Sm = mq	500
Us = mq/mq	0,5
Ds = ml	5,00 ovvero in allineamento con edifici esistenti

Da quanto è stato possibile verificare gli abusi riscontrati potrebbero essere sanati.

Per quanto riguarda gli immobili che ricadono in Zona A1, essi possono essere solo oggetto di recupero rispettando apposite prescrizioni in quanto ritenuti di interesse storico-architettonico secondo le norme comunali così come evidenziate nel certificato di destinazione urbanistica.

Per le specificità si vedano i certificati di destinazione urbanistica allegati.

Quesito n. 6

"provveda ex art. 173 bis disp. att. C.p.c. nn. 7,8 e 9, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132"

ex n. 7 art. 173 bis att. cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132

Le difformità riscontrate negli immobili siti in Frazione Fonterossi del Comune di Lama dei Peligni dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 pertanto deve essere verificata la sussistenza dei requisiti necessari, in particolare quelli dettati dal comma 1, requisiti che al momento non è stato possibile verificare vista la mancanza di informazioni certe sull'epoca della realizzazione degli abusi. Inoltre va tenuto in considerazione che il Comune di Lama dei Peligni è ubicato in zona sismica di 1^a.

In ogni caso le difformità da sanate sono le seguenti.

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso abitativo: l'intero piano seminterrato adibito a cantina; al piano terra la porzione destinata a w.c. accessibile dal terrazzo posto a valle e lo stesso terrazzo, oltre la scala a chiocciola di collegamento interna, la diversa sagoma e sviluppo della scala esterna e la destinazione d'uso dei locali; al piano primo la maggiore estensione del terrazzo e dei balconi, ed alcune modifiche interne; l'intero piano secondo sottotetto, destinato a soffitta, ed il terrazzo.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Per quanto riguarda il fabbricato accessorio destinato a magazzino si dovrà sanare l'ampliamento posteriore. Inoltre si dovrà richiedere l'agibilità previo aggiornamento catastale. (All. D)

Qualora fosse possibile procedere alla sanatoria ai sensi del DPR 380/2001, il costo presunto per le spese tecniche, diritti amministrativi, ecc., compreso gli aggiornamenti catastali, ai aggira intorno ad € 20.000,00 (Euro ventimila/00).

ex n. 8 art. 173 bis att. cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132.

Da verifiche effettuate si evince che alcuni dei beni pignorati risultano gravati da uso civico.

Nello specifico i terreni siti nel Comune di Lama dei Peligni individuati al Fg. 9 Particelle 268 e 392, al Fg. 10 Particelle 289, 301 e 344 ed al Fg. 13 Particella 18. Nel certificato si indicano come "terreni da legittimare/reintegrare", non risultano affrancazioni.

Inoltre dalla lettura delle visure catastali, relativamente ai terreni siti nel Comune di Civitella Messer Raimondo individuati nel Fg. 20 Particella 383 e nel Fg. 25 Particelle 143, 144 e 155, risulta che lo stesso comune vanta il diritto del concedente si di essi.

Di tale diritto non vi è traccia sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato

ex n. 9 art. 173 bis att. cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132.

Trattasi di immobili non in condominio.

Quesito n. 7

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

Relativamente alla conformità urbanistica si rimette a quanto detto in risposta ai quesiti precedenti, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento non risulta conforme alla normativa urbanistica di cui alla L. 47/85 e successive.

Dalle indagini svolte presso lo sportello SUE del Comune di Lama dei Peligni, non risultano richieste di titoli abilitativi se non quelli citati tantomeno istanze di sanatorie o condoni edilizi.

Quesito n. 8

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

Gli immobili oggetto di pignoramento (Lama dei Peligni, Fg. 16 Part. 508 sub 2 e 3 e, Fg. 16 Part. 4098 sub 2, magazzino pertinenziale) NON sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata tantomeno finanziati con risorse pubbliche.

Quesito n. 9

"accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato"

L'immobile oggetto di pignoramento (Lama dei Peligni, Fg. 16 Part. 508 sub 2 e 3 e Fg. 16 Part. 4098 sub 2, magazzino pertinenziale) NON è abitazione principale degli esecutati.

Quesito n. 10

"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"

L'immobile oggetto di pignoramento (Lama dei Peligni, Fg. 16 Part. 508 sub 2 e 3 e (Fg. 16 Part. 4098 sub 2, magazzino pertinenziale) è di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] ed è attualmente utilizzato dal figlio [REDACTED] in forza di un contratto di comodato gratuito così come dichiarato dallo stesso nel sopralluogo del 12.12.2022, contratto che in quella sede si impegnava a consegnare al custode del bene.

Relativamente ai terreni, che al sopralluogo non presentavano coltivazioni in atto, non risultano contratti di locazione di alcun genere e/o ceduti in uso a terzi, pertanto sono da considerare nelle disponibilità degli esecutati per quanto di loro spettanza, titolo e quota.

Quesito n. 11

"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"

Non vi è la presenza di vincoli di natura condominiale.

Vi è la presenza di vincoli storico-architettonico solo sui fabbricati diruti identificati con le particelle 71-74 del Fg. 28 del Comune di Lama dei Peligni così come dettato dal punto 4.2.1 delle norme del PRG vigente (si veda il C.D.U. All. C).

Altri vincoli rilevati sono quelli già evidenziati, uso civico sulle Particelle nn. 268-392 del foglio n. 9, Particelle nn.289-301-344 del foglio 10 e Particella 18 del foglio 13 del Comune di Lama dei Peligni, come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune, e quella di diritto di Concedente da parte del Comune di Civitella Messer Raimondo sulla Particella n. 383 del foglio 20 e sulle Particelle nn. 143-144-155 del foglio 25, diritto che come detto indicato nella visura catastale però non evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune stesso.

Quesito n. 12

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

I vincoli esistenti sugli immobili sono quelli già citati nella risposta ai Quesiti nn. 6-8-9-10-11.

Quesito n. 13

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

LOTTO 1

"Immobili A, B e C)" Abitazione con corte, magazzino e terreni limitrofi, siti nella Frazione Fonterossi del Comune di Lama dei Peligni.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 – C.F. DNDFA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

DATI CATASTALI

Comune di Lama dei Peligni (CH)

N. 01) - Abitazione

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo	Piano
16	508	2	C/2	01	112 mq.	219,80	Via delle Frazioni Fonterossi	T
16	508	3	A/3	02	5,5 vani	298,25	Via delle Frazioni Fonterossi	1

N. 02) - Terreni di fatto occupati dalla corte e dagli ampliamenti del fabbricato Fg. 16 Particella 508

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	513		Sem.Arb.	01	41	0,11	0,08
16	514		Sem.Arb.	01	45	0,12	0,09
16	518		Uliveto	02	150	0,27	0,13

Superficie Totale	236 mq.
-------------------	---------

N. 03) - Magazzino

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo	Piano
16	4098	2	C/2	01	20 mq.	39,25	Via delle Frazioni Fonterossi	T

N. 04) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	510		Sem.Arb.	01	240	0,62	0,50
16	516		Uliveto	02	570	1,03	0,53
16	517		Uliveto	02	70	0,13	0,07

Superficie Totale	880 mq.
-------------------	---------

N. 05) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	509		Sem.Arb.	01	410	1,06	0,85
16	515		Sem.Arb.	01	4	0,01	0,01

Superficie Totale	414 mq.
-------------------	---------

(N.B. le particelle nn. 509-515-517 sono occupate dal tracciato stradale di Via delle Frazioni Fonterossi);

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 – C.F. DNDFA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente gli immobili sopra elencati e descritti risultano così catastalmente intestati:

Immobili di cui ai NN. 01)-02)-03)-04) del Lotto 1

- [REDACTED], nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943, C.F. [REDACTED],
Proprietà per 1/1:

Immobili di cui al N. 05) del Lotto 1

- [REDACTED], nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943, C.F. [REDACTED]
Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 15.12.1945, C.F. [REDACTED],
Proprietà per 1/2.

DESCRIZIONE ABITAZIONE

Trattasi di una unità abitativa con ingressi indipendente posta su più livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo, oltre al piano secondo sottotetto destinato a soffitta locali di sgombero, ubicata nella Frazione Fonterossi, Via delle Frazioni del Comune di Lama dei Peligni a circa 5 km dal centro del paese.

Essa ed è così distribuito: piano seminterrato, al quale si accede dalla strada posta a valle dell'immobile, destinato a cantine; piano terra ingresso-taverna pranzo con camino, angolo cottura con forno a legna, w.c. esterno, al quale si accede tramite il terrazzo a livello, e garage, sono presenti due corti parzialmente pavimentate in cls e a giardino; piano primo, al quale si accede sia direttamente dal piano terra tramite scala a chiocciola in legno che dall'esterno tramite scala aperta, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno 3 camere da letto, bagno, due balconi e ampio terrazzo a livello; piano secondo sottotetto, al quale si accede tramite scala esterna dall'ampio terrazzo posto al piano primo, composto da unico locale e terrazzo a livello.

La tipologia costruttiva, il cui impianto si aggira intorno al 1960/1965, per quanto è stato possibile verificare, è quella con struttura mista (muratura portante e telaio in c.a.), solai interpiano latero cementizi, copertura anch'essa latero cementizia con tetto a falde contrapposte e terrazzi praticabili.

Le tamponature sono realizzate in muratura portante e con blocchetti di laterizio intonacati e tinteggiati. La copertura a falde è finita da tegole in argilla, mentre i terrazzi praticabili sono pavimentati in monocottura.

La pavimentazione interna al piano terra è in monocottura e in gres, in monocottura e ceramica i pavimenti al piano primo, in massetto cementizio la pavimentazione del locale sottotetto, in maiolica il rivestimento dei servizi igienici.

Le finestre sono prevalentemente costituite da infissi in legno con vetro stampato e contro infissi in alluminio anodizzato e vetro. I portoncini d'ingresso blindati e le porte interne in legno tamburato e legno e vetro.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici normalmente previsti per gli immobili di civile abitazione (elettrico, idrico e di riscaldamento) e per quello che si è potuto verificare funzionanti anche se datati.

Non si è in possesso delle relative certificazioni di conformità.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile è buono e ad oggi non necessita di importanti interventi di manutenzione e riqualificazione.

DESCRIZIONE MAGAZZINO

Trattasi di magazzino posto al piano terra, ubicata nella Frazione Fonterossi, Via delle Frazioni del Comune di Lama dei Peligni, nei pressi dell'abitazione.

La tipologia costruttiva, per quanto è stato possibile verificare, è quella con struttura mista (muratura portante, blocchetti di laterizio forato e blocchi di calcestruzzo), copertura in legno con tetto a falde contrapposte, manto di copertura in coppi.

Le tamponature sono realizzate in muratura portante, in blocchetti di laterizio e blocchi di calcestruzzo parzialmente intonacate.

La pavimentazione interna è in massetto cementizio, ingresso con porta a due ante in ferro verniciato. Per quanto si è potuto rilevare non è presente alcun impianto tecnologico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è mediocre.

Essa si compone da due locali magazzino comunicanti fra loro.

Inoltre è presente una fatiscente tettoia in legno con copertura in lamiera della quale non si tiene conto ai fini della valutazione e che dovrà essere rimossa.

DESCRIZIONE TERRENI

Le particelle di terreno facenti parte del presente compendio, che si collocano in posizione pressoché pianeggiante o in live declino, sono destinati alcune a corti del fabbricato abitativo, nello specifico le particelle nn. 513-514-518 e su di esse sono stati edificati porzioni dell'immobile stesso; alcune sono occupati dal tracciato stradale di Via delle Frazioni Fonterossi, nello specifico le particelle nn. 509-515-517 ed alcune, nello specifico le particelle nn. 510-516, sono destinate alla coltivazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI PER IL CALCOLO DI STIMA

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita e delle misurazioni effettuate in loco, si passa a determinare la superficie da utilizzare per i calcoli di stima usando come parametro la superficie lorda per l'abitazione, netta per le corti e il magazzino e catastale per i terreni, come normalmente in uso.

01	Porzione abitativa piano terra	89,00 mq. lordi
02	Garage piano terra	50,00 mq. utili
03	Terrazzo piano terra	42,80 mq. utili
04	Corti	150,00 mq. utili
05	Porzione abitativa piano primo	90,00 mq. lordi
06	Terrazzo piano primo	68,50 mq. utili

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

07	Balcone antistante piano primo	2,60 mq. utili
08	Balcone retrostante piano primo	4,90 mq. utili
09	Soffitta piano secondo	51,70 mq. utili
10	Terrazzo al piano secondo	28,70 mq. utili
11	Cantina al seminterrato	22,80 mq. utili
12	Magazzino a piano terra	30,50 mq. utili
13	Terreni occupati dalla strada (proprietà 1/1)	70,00 mq. catastali
14	Terreni occupati dalla strada (proprietà ½)	414,00 mq. catastali
15	Terreni coltivabili	810,00 mq. catastali

SUPERFICIE DI CALCOLO

Per determinare l'esatta superficie da utilizzare per il calcolo si procede con l'applicazione dei coefficienti di rivalutazione e/o di ragguaglio normalmente applicati nelle stime immobiliari, considerando la destinazione urbanistica assentita, dell'uso attualmente in essere e di tutti i parametri ritenuti necessari.

SUPERFICIE DI CALCOLO RIVALUTATA FABBRICATO ABITATIVO, PERTINENZE E CORTI

01	Superficie residenziale (mq. 89,00+90,00)	179,00 mq.
02	Garage (il 33% di mq. 50,00)	16,50 mq.
03	Terrazzi (il 15% di mq. 42,80+68,50+28,70)	21,00 mq.
04	Balconi (il 25% di mq. 2,60+4,90)	1,88 mq.
05	Soffitta (il 20% di mq. 51,70)	10,34 mq.
06	Cantine (il 20% di mq. 22,50)	4,50 mq.
07	Corti (il 5% di mq. 150,00)	7,50 mq.
08	Magazzino (il 20% di mq. 30,50)	6,10 mq.
	Sommano	246,82 mq.
	In c.t.	247,00mq. superficie di calcolo

SUPERFICIE TERRENI

01	Terreno occupato dalla strada pieno possesso	70,00 mq.
02	Terreno occupato dalla strada, possesso per ½ (quota pari ad ½ di 414 mq.)	207,00 mq.
03	Terreni coltivabili	810,00 mq.

VALUTAZIONE - CRITERI

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà relativamente all'immobile adibito ad abitazione ed ai relativi accessori e pertinenze, si è ritenuto opportuno

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

procedere con due distinte metodologie di stima, analitica o per capitalizzazione del reddito e comparativa.

Nel primo caso si è tenuto conto del canone di locazione espresso in €/mq. di superficie rivalutata e ragguagliata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dai tabulati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia e dalle principali banche dati.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie rivalutata e ragguagliata.

Per il valore al mq., oltre ai dati OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia, si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore.

Relativamente al terreno invece, al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno procedere con il metodo comparativo tenendo conto del parametro valore unitario al mq. di superficie catastale. I dati relativi al valore mq. sono stati desunti da ricerche di mercato, presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici e tabulati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate Ex catasto.

Altri fattori che hanno influito sulla determinazione del valore al mq. è il perdurare della contrazione del mercato immobiliare che ha portato ad un aumento considerevole di immobili sul mercato molti dei quali invenduti, e l'aumento delle procedure di espropri giudiziari che portano sul mercato un'ampia offerta di immobili con prezzi ribassati anche del 20-30%.

Pertanto i valori di stima utilizzati sono i seguenti:

- | | |
|--|--------------|
| - Abitazione di tipo economico | € 400,00/mq. |
| - Canone di locazione abitazione di tipo economico | € 1,60 mq. |
| - Valore medio terreno coltivabile | € 2,00 mq. |
| - Valore medio terreno occupato dalla strada | € 2,00 mq. |

STIMA ANALITICA FABBRICATI

(Mq. x Canone di locazione mensile lordo al mq. - Spese presunte 40% x Saggio di capitalizzazione 3,5 %)

ABITAZIONE

- Mq. 247,00 x € 1,60 – 40% = € 237,12
- € 237,12 x 12 = € 2.845,44 (canone annuo di locazione al netto delle spese)
- € 2.845,44 / 3,5 % = **€ 81.298,29 (valore di stima analitica)**

STIMA COMPARATIVA FABBRICATI

ABITAZIONE mq. 247,00 x € 400,00 = **€ 98.800,00 (valore di stima comparativa)**

VALORE MEDIO (analitica/comparativa)

$[(€ 81.298,29 + € 98.800,00)/2] = € 90.049,15$

in c.t. € 90.000,00 (Euro novantamila/00)

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

STIMA COMPARATIVA TERRENI

Terreno occupato dalla strada: mq. 277,00 x € 2,00 = € 554,00
 Terreno coltivabile: mq. 810,00 x € 2,00 = € 1.620,00
 Sommano € 2.174,00
 in c.t. € 2.200,00 (Euro duemiladuecento/00)
Valore Lotto 1 € 92.200,00 (Euro novantaduemilduecentocento,00)

LOTTO 2

“Immobile D)” Terreni ad est del Fiume Aventino nel Comune di Lama dei Peligni.

DATI CATASTALI

Comune di Lama dei Peligni (CH)

N. 01) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
18	605		Pasc.Cesp.	1	2.600	0,54	0,13
18	608	AA	Seminativo	3	1.100	1,42	1,42
18	608	AB	Bosco Alto	1	150	0,10	0,05
18	662		Sem.Arb.	2	3.660	6,62	4,73
18	686		Seminativo	2	1.970	3,56	4,07
18	687		Seminativo	2	1.930	3,49	3,99
18	688		Seminativo	2	1.100	1,99	2,27
18	691		Sem.Arb.	2	2.500	4,52	3,23
18	692		Sem.Arb.	2	170	0,31	0,22
28	729		Seminativo	3	3.720	4,80	4,80
28	732		Bosco Alto	2	5.150	2,93	1,60
28	254	AA	Sem.Arb.	2	2.105	3,80	2,72
28	254	AB	Uliveto	3	3.095	4,00	2,24
28	112		Bosco Alto	1	550	0,37	0,17
28	113		Sem.Irr.Arb.	U	400	1,96	1,14
28	231		Pasc.Cesp.	2	440	0,07	0,02
28	232		Bosco Alto	2	260	0,15	0,08
28	233		Canneto	U	57	0,13	0,06
28	235		Seminativo	3	6.840	8,83	8,83
28	243	AA	Uliveto	3	478	0,62	0,35
28	243	AB	Vigneto	2	82	0,30	0,21
28	244		Bosco Alto	2	2.020	1,15	0,63
28	461		Sem.Irr.Arb.	U	610	2,99	1,73
28	735		Bosco Alto	2	3.400	1,93	1,05
Superficie Totale					mq.44.387		

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

N. 02) – Fabbricati Diruti con Corte

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
28	71		Fabbr.Diruto		210		
28	74		Fabbr.Diruto		540		
Superficie Totale					750 mq.		

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente gli immobili sopra elencati e descritti risultano così catastalmente intestati:

Immobili di cui ai N. 01) del Lotto 2

- [REDACTED], nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943, C.F. [REDACTED]
Proprietà per 1/1:

Immobili di cui al N. 02) del Lotto 2

- [REDACTED], nato a Lama dei Peligni il 12.03.1943, C.F. [REDACTED]
Proprietà per ½;
- [REDACTED] nato a Lama dei Peligni il 15.12.1945, C.F. [REDACTED]
Proprietà per ½.

DESCRIZIONE TERRENI

I terreni facenti parte del presente compendio individuati sotto il N. 01) tratta di 4 appezzamenti di terreno ubicati nella stessa località, ad est del Fiume Aventino, in zona impervia e con andamento alquanto scosceso, essi sono raggiungibili tramite strada sterrata percorribile da mezzi agricoli o fuoristrada.

La località in questione è posta a notevole distanza dal centro del paese, distanza incrementata dal fatto che l'unico ponte di collegamento per attraversare il Fiume Aventino è crollato e per raggiungere i terreni è necessario percorrere la strada per Torricella Peligna.

Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinati a pascolo e bosco.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI DIRUTI E CORTI

Anche i due fabbricati diruti individuati sotto il N. 02) sono ubicati nella stessa località dei terreni di cui al N. 01), e sono costituiti da due corpi di fabbrica in pietra ormai ridotti a ruderi, infatti si rileva la presenza di porzioni crollare di pareti e cumuli di pietre.

Si ricorda che detti fabbricati sono considerati nel PRG di interesse storico in quanto facenti parte dei vecchi nuclei abitativi e pertanto gravati da importanti limitazioni per quanto riguarda la loro conservazione e ristrutturazione. Il valore di mercato è stato determinato anche e soprattutto sulla scorta di tali limiti.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI PER IL CALCOLO DI STIMA

Sulla scorta della documentazione catastale si passa a determinare la superficie da utilizzare per i calcoli di stima usando come parametro la superficie catastale per i terreni, come normalmente in uso.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

01	Terreni di cui al Sub 01)	44.348,00 mq. catastali
02	Fabbricati Diruti di cui la Sub 02)	750,00 mq. catastali

SUPERFICIE DI CALCOLO

Per determinare l'esatta superficie da utilizzare per il calcolo si procede in questo caso nella individuazione delle quote di possesso detenute dagli esecutati.

SUPERFICIE TERRENI E FABBRICATI DIRUTI

01	Terreni di cui al Sub 01)	44.348,00 mq. catastali
02	Fabbricati Diruti di cui la Sub 02) (quota pari ad ½ di 750 mq.)	375,00 mq. catastali

VALUTAZIONE - CRITERI

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato dei terreni si è ritenuto opportuno procedere con il metodo comparativo tenendo conto del parametro valore unitario al mq. di superficie catastale. I dati relativi al valore mq. sono stati desunti da ricerche di mercato, presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici e tabulati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate Ex catasto.

Stesso metodo si è ritenuto di dover applicare ai fabbricati diruti e relative corti, che come detto sono ridotti ad un cumulo di detriti, pertanto si è considerato il valore dello stato attuale tenendo in considerazione anche i vincoli già evidenziati.

Altri fattori che hanno influito sulla determinazione del valore al mq. è il perdurare della contrazione del mercato immobiliare che ha portato ad un aumento considerevole di immobili sul mercato molti dei quali invenduti, e l'aumento delle procedure di espropri giudiziari che portano sul mercato un'ampia offerta di immobili con prezzi ribassati anche del 20-30%.

Pertanto i valori di stima utilizzati sono i seguenti:

- Valore medio terreno € 1,50 mq.
- Valore medio fabbricati diruti, area € 35,00 mq.

STIMA COMPARATIVA TERRENI

Terreno:	mq. 44.387,00 x € 1,50 =	€ 66.580,50
Fabbricati diruti, area:	mq. 375,00 x € 35,00 =	€ 13.125,00
	Sommano	€ 79.705,50
	in c.t. € 80.000,00 (Euro ottantamila/00)	

Valore Lotto 2 € 80.000,00 (Euro ottantamila,00)

LOTTO 3

“Immobile F)” Terreni in C.da Gallo e C.da Vicenne del Comune di Civitella Messer Raimondo.

DATI CATASTALI

Comune di Civitella Messer Raimondo (CH)

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
20	383		Vigneto	2	560	1,30	2,02
25	143		Seminativo	2	700	1,08	1,27
25	144		Seminativo	2	1.360	2,11	2,46
25	155		Vigneto	1	650	2,18	3,02

Superficie Totale	3.270 mq.
-------------------	-----------

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente gli immobili sopra elencati e descritti risultano così catastalmente intestati:

Immobili di cui al Lotto 3

- [redacted] a Civitella Messer Raimondo il 26.06.1948, [redacted] Livellario;
- [redacted] nata a Civitella Messer Raimondo il 06.02.1914, C.F. [redacted], Cousufrutto Generale di Livello;
- [redacted] Cesidio nato a Lama dei Peligni il 28.12.1914, C.F. [redacted] Cousufrutto Generale di Livello;
- COMUNE DI CIVITELLA MESSER RAIMONDO, Concedente.

Si precisa che da informazioni assunte presso gli uffici demografici di Lama dei Peligni e di Civitella Messer Raimondo i sig.ri [redacted] sono deceduti, pertanto si dovrà procedere all'allineamento della ditta catastale.

Inoltre nulla è dato sapere sul diritto del Concedente vantato dal Comune.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI PER IL CALCOLO DI STIMA

Sulla scorta della documentazione catastale si passa a determinare la superficie da utilizzare per i calcoli di stima usando come parametro la superficie catastale per i terreni, come normalmente in uso.

01	Terreni	3.270,00 mq. catastali
----	---------	------------------------

SUPERFICIE DI CALCOLO

Non essendoci la necessità di determinare quote di possesso differenti in quanto in testa per intero all'esecutata le superfici di calcolo corrispondono a quelle determinate per la stima.

SUPERFICIE TERRENI

01	Terreni	3.270,00 mq. catastali
----	---------	------------------------

VALUTAZIONE - CRITERI

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato dei terreni si è ritenuto opportuno procedere con il metodo comparativo tenendo conto del parametro valore unitario al mq. di superficie

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

catastale. I dati relativi al valore mq. sono stati desunti da ricerche di mercato, presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici e tabulati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate Ex catasto.

Altri fattori che hanno influito sulla determinazione del valore al mq. è il perdurare della contrazione del mercato immobiliare che ha portato ad un aumento considerevole di immobili sul mercato molti dei quali invenduti, e l'aumento delle procedure di espropri giudiziari che portano sul mercato un'ampia offerta di immobili con prezzi ribassati anche del 20-30%.

Pertanto i valori di stima utilizzati sono i seguenti:

- Valore medio terreno € 3,00 mq.

STIMA COMPARATIVA TERRENI

Terreno: mq. 3.270,00 x € 3,00 = € 9.810,00
in c.t. € 9.800,00 (Euro novemilaottocento/00)

Valore Lotto 3 € 9.800,00 (Euro novemilaottocento,00)

LOTTO 4

“Immobile E)” Terreni in C.da Lami del Comune di Lama dei Peligni.

DATI CATASTALI

Comune di Lama dei Peligni (CH)

N. 01) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
9	392		Sem.Arb.	2	240	0,43	0,31
10	289	AA	Sem.Irriguo	U	477	2,09	0,99
10	289	AB	Sem.Arb.	2	233	0,42	0,30
10	301	AA	Uliveto	2	1.341	2,42	1,25
10	301	AB	Sem.Arb.	2	199	0,36	0,26
10	344		Bosco Alto	1	420	0,28	0,13
13	18		Uliveto	3	1.550	2,00	1,12

Superficie Totale 4.460 mq.

N. 02) – Fabbricato Diruto

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
9	268		Fabbr.Diruto		35		

Superficie Totale 35 mq.

Tutte le particelle elencate e facenti parte del Lotto 4 sono gravate da uso civico (terreni da legittimare/reintegrare).

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente gli immobili sopra elencati e descritti risultano così catastalmente intestati:

Immobili di cui ai NN. 01) e 2) del Lotto 4

- [REDACTED] nata a Civitella Messer Raimondo il 26.06.1948, [REDACTED], Proprietà;
- [REDACTED] nata a Civitella Messer Raimondo il 06.02.1914, C.F. [REDACTED] Comproprietaria;
- [REDACTED] Cesidio nato a Lama dei Peligni il 28.12.1914, C.F. [REDACTED] Cusufruttuario Generale.

Si precisa che da informazioni assunte presso gli uffici demografici di Lama dei Peligni e di Civitella Messer Raimondo i sig.ri [REDACTED] sono deceduti, pertanto si dovrà procedere all'allineamento della ditta catastale.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI PER IL CALCOLO DI STIMA

Sulla scorta della documentazione catastale si passa a determinare la superficie da utilizzare per i calcoli di stima usando come parametro la superficie catastale per i terreni, come normalmente in uso.

01	Terreni di cui al Sub 01)	4.460,00 mq. catastali
02	Fabbricato Diruto di cui la Sub 02)	35,00 mq. catastali

SUPERFICIE DI CALCOLO

Non essendoci la necessità di determinare quote di possesso differenti in quanto in testa per intero all'esecutata le superfici di calcolo corrispondono a quelle determinate per la stima.

SUPERFICIE TERRENI E FABBRICATO DIRUTO

01	Terreni di cui al Sub 01)	4.460,00 mq. catastali
02	Fabbricato Diruto di cui la Sub 02)	35,00 mq. catastali

VALUTAZIONE - CRITERI

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato dei terreni si è ritenuto opportuno procedere con il metodo comparativo tenendo conto del parametro valore unitario al mq. di superficie catastale. I dati relativi al valore mq. sono stati desunti da ricerche di mercato, presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici e tabulati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate Ex catasto.

Stesso metodo si è ritenuto di dover applicare al fabbricato diruto, che come detto sono ridotti ad un cumulo di detriti, pertanto si è considerato il solo valore del suolo.

Altri fattori che hanno influito sulla determinazione del valore al mq. è il perdurare della contrazione del mercato immobiliare che ha portato ad un aumento considerevole di immobili sul mercato molti dei quali invenduti, e l'aumento delle procedure di espropri giudiziari che portano sul mercato un'ampia offerta di immobili con prezzi ribassati anche del 20-30%.

Pertanto i valori di stima utilizzati sono i seguenti:

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

- | | |
|--|-------------|
| - Valore medio terreno | € 1,50 mq. |
| - Valore medio fabbricati diruti, area | € 15,00 mq. |

STIMA COMPARATIVA TERRENI

Terreno:	mq. 4.460,00 x € 1,50 =	€ 6.690,00
Fabbricato diruto:	mq. 35,00 x € 15,00 =	<u>€ 525,00</u>
	Sommano	€ 7.215,00
	in c.t. € 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00)	

Valore Lotto 4 € 7.200,00 (Euro settemiladuecento,00)

Risposta al Quesito n. 14

"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"

Il compendio pignorato dovrà essere venduto in 4 lotti.

LOTTO 1

Diritti pari all'intero sugli immobili siti in Frazione Fonterossi del comune di Lama dei Peligni (CH).

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

N. 01) - Abitazione

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo	Piano
16	508	2	C/2	01	112 mq.	219,80	Via delle Frazioni Fonterossi	T
16	508	3	A/3	02	5,5 vani	298,25	Via delle Frazioni Fonterossi	1

N. 02) - Terreni di fatto occupati dalla corte e dagli ampliamenti del fabbricato Fg. 16 Particella 508

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	513		Sem.Arb.	01	41	0,11	0,08
16	514		Sem.Arb.	01	45	0,12	0,09
16	518		Uliveto	02	150	0,27	0,13

Superficie Totale	236 mq.
-------------------	---------

N. 03) - Magazzino

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo	Piano
16	4098	2	C/2	01	20 mq.	39,25	Via delle Frazioni Fonterossi	T

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 – C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

N. 04) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	510		Sem.Arb.	01	240	0,62	0,50
16	516		Uliveto	02	570	1,03	0,53
16	517		Uliveto	02	70	0,13	0,07
Superficie Totale					880 mq.		

Immobili N. 01) e N. 02)

L'immobile abitativo, disposto su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, primo e secondo sottotetto, è così composto: al piano seminterrato, al quale si accede dalla strada posta a valle dell'immobile, due locali cantina della superficie netta di mq. 22,80 circa ed altezza variabile da mt. 2,30 a mt. 3,40; piano terra, al quale si accede tramite corte direttamente da via Fonterossi, ingresso-taverna pranzo con camino, angolo cottura con forno a legna, w.c. esterno accessibile dal terrazzo a livello e garage; piano primo, al quale si accede sia direttamente dal piano terra tramite scala a chiocciola in legno che dall'esterno tramite scala aperta, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno 3 camere da letto, bagno, due balconi e ampio terrazzo a livello per una superficie totale di mq. 229,00 circa ed altezza media di circa mt. 2,80 riferita all'abitazione ed al garage, e per una superficie di mq. 118,80 circa riferita ai terrazzi e balconi; corti parziali pavimentate e a giardino della superficie di mq. 150 circa; piano secondo sottotetto, al quale si accede tramite scala esterna dall'ampio terrazzo posto al piano primo, composto da unico locale ed ampio terrazzo a livello della superficie di mq. 51,70 circa ed altezza media interna di mt. 1,85 il locale e per una superficie di mq. 28,70 circa il terrazzo. Confinante a nord-est con [REDACTED], nord-ovest e a sud-est con strada comunale, a sud-ovest con [REDACTED] salvo altri.

Immobili N. 03)

Magazzino posto al piano terra, esso si compone da due locali comunicanti per una superficie totale di mq. 30,50 circa ed altezza media di mt. 4,40 e mt. 2,60. Confinante a nord-ovest, nord-est e sud-est con terreno stessa ditta, a sud-ovest con [REDACTED] salvo altri.

Immobili N. 04)

Terreno in lieve pendio parte piantumato con ulivi (part. 516), parte di fatto corte del fabbricato di cui al N. 03) (part. 510) e parte occupato dalla viabilità esistente (part. 517), ubicato nei pressi del fabbricato di cui al Sub 01) di mq. 880,00 complessivi. Confinante a nord con [REDACTED], a est con [REDACTED], strada pubblica, a sud con strada pubblica e [REDACTED] a ovest con [REDACTED] salvo altri.

Diritti pari ad 1/2 sugli immobili siti in Frazione Fonterossi del comune di Lama dei Peligni (CH).

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

N. 05) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	509		Sem.Arb.	01	410	1,06	0,85
16	515		Sem.Arb.	01	4	0,01	0,01

Superficie Totale	414 mq.
-------------------	---------

Immobile Sub 05)

Terreno ubicato nei pressi degli immobili indicati con i N. 01) N. 02) N. 03) e N. 04) della superficie totale di mq. 414 totalmente occupato dalla viabilità esistente (strada). Confinante a nord con [REDACTED], a Est con strada, a Sud con [REDACTED], salvo altri.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 92.200,00

(Euro novantaduemiladuecento/00)

N.B.

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale come indicato nella risposta il quesiti 2 e 4.

LOTTO 2

Diritti pari all'intero sugli immobili siti ad Est del Fiume Aventino del Comune di Lama dei Peligni (CH).

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

N. 01) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
18	605		Pasc.Cesp.	1	2.600	0,54	0,13
18	608	AA	Seminativo	3	1.100	1,42	1,42
18	608	AB	Bosco Alto	1	150	0,10	0,05
18	662		Sem.Arb.	2	3.660	6,62	4,73
18	686		Seminativo	2	1.970	3,56	4,07
18	687		Seminativo	2	1.930	3,49	3,99
18	688		Seminativo	2	1.100	1,99	2,27
18	691		Sem.Arb.	2	2.500	4,52	3,23
18	692		Sem.Arb.	2	170	0,31	0,22
28	729		Seminativo	3	3.720	4,80	4,80
28	732		Bosco Alto	2	5.150	2,93	1,60
28	254	AA	Sem.Arb.	2	2.105	3,80	2,72
28	254	AB	Uliveto	3	3.095	4,00	2,24
28	112		Bosco Alto	1	550	0,37	0,17
28	113		Sem.Irr.Arb.	U	400	1,96	1,14

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
28	231		Pasc.Cesp.	2	440	0,07	0,02
28	232		Bosco Alto	2	260	0,15	0,08
28	233		Canneto	U	57	0,13	0,06
28	235		Seminativo	3	6.840	8,83	8,83
28	243	AA	Uliveto	3	478	0,62	0,35
28	243	AB	Vigneto	2	82	0,30	0,21
28	244		Bosco Alto	2	2.020	1,15	0,63
28	461		Sem.Irr.Arb.	U	610	2,99	1,73
28	735		Bosco Alto	2	3.400	1,93	1,05

Superficie Totale	mq.44.387
-------------------	-----------

Immobili N. 01)

Quattro appezzamenti di terreno ubicati nella stessa località, ad est del fiume Aventino, in zona impervia e raggiungibile tramite strada sterrata percorribile con mezzi agricoli o fuoristrada della superficie totale di mq. 44.387,00. Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinati a pascolo e bosco. Confinanti, considerati i quattro distinti appezzamenti di terreno con: la porzione composta dalle particelle n. 605, 608, 608, 662, 686, 687, 688, 691, 692 del foglio 16 e 729 del foglio 28, a nord con [redacted], a est con [redacted], a sud con strada comunale, a ovest con [redacted] e [redacted] salvo altri; la porzione composta dalle particelle n. 245, 732, 71, 74 del foglio 28, a est [redacted] [redacted] salvo altri; la porzione composta dalle particelle n. 112, 113, 231, 232, 233, 235, 243, 244, 461, 735 del foglio 28 a nord ed a est con strada comunale, a sud con [redacted] a ovest con [redacted] salvo altri.

Diritti pari ad 1/2 sugli immobili siti ad Est del Fiume Aventino del Comune di Lama dei Peligni (CH).

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

N. 02) – Fabbricati Diruti con Corte

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
28	71		Fabbr.Diruto		210		
28	74		Fabbr.Diruto		540		

Superficie Totale	750 mq.
-------------------	---------

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Immobili N. 02)

Due corpi di fabbrica diruti ubicati nella stessa località dei terreni di cui al N. 01), ridotti a ruderi, con presenza in loco di porzioni crollare di pareti e cumuli di pietre. Confinanti a nord con [REDACTED] a est con [REDACTED], a sud con [REDACTED], a ovest con strada sterrata, salvo altri.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 € 80.000,00

(Euro ottantamila/00)

LOTTO 3

Diritti pari all'intero sugli immobili siti in C.da Gallo e Vicenne del Comune di Civitella Messer Raimondo (CH).

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
20	383		Vigneto	2	560	1,30	2,02
25	143		Seminativo	2	700	1,08	1,27
25	144		Seminativo	2	1.360	2,11	2,46
25	155		Vigneto	1	650	2,18	3,02

Superficie Totale	3.270 mq.
-------------------	-----------

Due appezzamenti di terreno ubicati nelle C.da Gallo (part. 383 Fg. 20) e in C.da Vicenne (part. 143-144-155) del comune di Civitella Messer Raimondo della superficie complessiva di mq. 3.270,00.

Il terreno in C.da Gallo è ubicato in zona piuttosto disagiata, raggiungibile tramite strada sterrata adatta a mezzi agricoli o fuoristrada.

Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinato a bosco.

Il terreno in C.da Vicenne è agevolmente raggiungibile in quanto confinante con la SS n. 84.

Allo stato attuale si presenta come seminativo incolto.

La particella n. 383 del foglio 20 confina a nord con Comune di Civitella Messer Raimondo e

[REDACTED], a est con fosso, a sud con Comune di Civitella Messer Raimondo e [REDACTED]

[REDACTED], ad ovest con strada vicinale, salvo altri.

Le particelle nn. 143-144-155 del Fg. 25 confinano a nord con Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED] a est Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED] a sud con SS. 84 e a ovest con Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED] salvo altri.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 € 9.800,00

(Euro novemilaottocento/00)

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

LOTTO 4

Diritti pari all'intero sugli immobili siti in C.da Lami del Comune di Lama dei Peligni (CH).

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

N. 01) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
9	392		Sem.Arb.	2	240	0,43	0,31
10	289	AA	Sem.Irriguo	U	477	2,09	0,99
10	289	AB	Sem.Arb.	2	233	0,42	0,30
10	301	AA	Uliveto	2	1.341	2,42	1,25
10	301	AB	Sem.Arb.	2	199	0,36	0,26
10	344		Bosco Alto	1	420	0,28	0,13
13	18		Uliveto	3	1.550	2,00	1,12

Superficie Totale	4.460 mq.
-------------------	-----------

Quattro appezzamenti di terreno ubicati in C.da Lami, in zona impervia e raggiungibile tramite strada sterrata adatta a mezzi agricoli o fuoristrada della superficie totale di mq. 4.460,00. Al momento si presentano non coltivati e per lo più destinate a bosco.

Confinanti, considerati i quattro distinti appezzamenti di terreno con: la particella n. 392 del foglio 9 a nord-est con [redacted], a sud-est con [redacted], a sud-ovest con [redacted], a nord-ovest con [redacted] salvo altri; la particella n. 289 del foglio 10 a nord ed a est con strada vicinale, a sud ed a ovest con [redacted] salvo altri; le particelle n. 301 e 344 del foglio 10 a nord [redacted] a est con [redacted] a sud con Strada Vicinale, a ovest con [redacted] salvo altri; la Particella n. 18 del foglio 13 confina a nord con Strada Vicinale, a est con [redacted] a sud con [redacted], a ovest con [redacted] salvo altri.

N. 02) – Fabbricato Diruto

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
9	268		Fabbr.Diruto		35		

Superficie Totale	35 mq.
-------------------	--------

Corpo di fabbrica diruto ubicato in C.da Lami, della superficie di mq. 35,00, ubicato in zona di difficile accesso, con presenza in loco di porzioni di pareti crollare e cumuli di pietre. Confinante a nord-est [redacted] a sud-est e a sud-ovest [redacted] a nord-ovest [redacted], salvo altri.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4 € 7.200,00

(Euro settemiladuecento/00)

Si ricorda che il Lotto 4 è gravato da uso civico.

Risposta al Quesito n. 15

"descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento"

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono le seguenti.

- Nota di iscrizione del 06.07.2011, R.G. n. 11802, R.P. n. 1905
Specie: Ipoteca Volontaria
Derivata da: Concessione a Garanzia di Debito
A favore di [REDACTED] nata a Chieti 29.08.1965
- Nota di iscrizione del 22.07.2016, R.G. n. 12614, R.P. n. 1560
Specie: Ipoteca Giudiziale
Derivata da: Decreto Ingiuntivo
A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA
- Nota di trascrizione del 21.08.2022, R.G. n. 15491, R.P. n. 12267
Specie: Atto Esecutivo o Cautelare
Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobiliare
A favore di: MAIOR SPV S.R.L.

Formalità risultanti dalle visure ipotecarie aggiornate al 06.01.2023.

Risposta al Quesito n. 16

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

La presente perizia viene rimessa in via telematica ed è corredata dai relativi elaborati.

Questionario riassuntivo dei dati essenziali:

- TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI
- Espropriazione Immobiliare n. 93/2022
- G.E. Dott. Francesco TURCO

Descrizione beni oggetto di pignoramento per avviso d'asta

LOTTO 1

Diritti pari all'intero sugli immobili siti in Frazione Fonterossi del comune di Lama dei Peligni (CH).

Immobili N. 01) e N. 02)

L'immobile abitativo, disposto su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, primo e secondo sottotetto, è così composto: al piano seminterrato, al quale si accede dalla strada posta a valle dell'immobile, due locali cantina della superficie netta di mq. 22,80 circa ed altezza variabile da mt. 2,30 a mt. 3,40; piano terra, al quale si accede tramite corte direttamente da via Fonterossi, ingresso-taverna pranzo con camino, angolo cottura con forno a legna, w.c. esterno accessibile dal terrazzo a

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

livello e garage; piano primo, al quale si accede sia direttamente dal piano terra tramite scala a chiocciola in legno che dall'esterno tramite scala aperta, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno 3 camere da letto, bagno, due balconi e ampio terrazzo a livello per una superficie totale di mq. 229,00 circa ed altezza media di circa mt. 2,80 riferita all'abitazione ed al garage, e per una superficie di mq. 118,80 circa riferita ai terrazzi e balconi; corti parziali pavimentate e a giardino della superficie di mq. 150 circa; piano secondo sottotetto, al quale si accede tramite scala esterna dall'ampio terrazzo posto al piano primo, composto da unico locale ed ampio terrazzo a livello della superficie di mq. 51,70 circa ed altezza media interna di mt. 1,85 il locale e per una superficie di mq. 28,70 circa il terrazzo. Confinante a nord-est con [REDACTED], nord-ovest e a sud-est con strada comunale, a sud-ovest con [REDACTED], salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 01) - Abitazione

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo	Piano
16	508	2	C/2	01	112 mq.	219,80	Via delle Frazioni Fonterossi	T
16	508	3	A/3	02	5,5 vani	298,25	Via delle Frazioni Fonterossi	1

N. 02) - Terreni di fatto occupati dalla corte e dagli ampliamenti del fabbricato Fg. 16 Particella 508

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	513		Sem.Arb.	01	41	0,11	0,08
16	514		Sem.Arb.	01	45	0,12	0,09
16	518		Uliveto	02	150	0,27	0,13

Immobili Sub 03)

Magazzino posto al piano terra, esso si compone da due locali comunicanti per una superficie totale di mq. 30,50 circa ed altezza media di mt. 4,40 e nt, 2,60. Confinante a nord-ovest, nord-est e sud-est con terreno stessa ditta, a sud-ovest con [REDACTED], salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 03) - Magazzino

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo	Piano
16	4098	2	C/2	01	20 mq.	39,25	Via delle Frazioni Fonterossi	T

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Immobili N. 04)

Terreno in lieve pendio parte piantumato con ulivi (part. 516), parte di fatto corte del fabbricato di cui al N. 03) (part. 510) e parte occupato dalla viabilità esistente (part. 517), ubicato nei pressi del fabbricato di cui al N. 01) di mq. 880,00 complessivi. Confinante a nord con [REDACTED], a est con [REDACTED], a sud con strada pubblica, a sud con strada pubblica e [REDACTED] a ovest con [REDACTED] salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 04) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	510		Sem.Arb.	01	240	0,62	0,50
16	516		Uliveto	02	570	1,03	0,53
16	517		Uliveto	02	70	0,13	0,07

Diritti pari ad 1/2 sugli immobili siti in Frazione Fonterossi del comune di Lama dei Peligni (CH).

Immobile N. 05)

Terreno ubicato nei pressi degli immobili indicati con i N. 01) N. 02) N. 03) e N. 04) della superficie totale di mq. 414 totalmente occupato dalla viabilità esistente (strada). Confinante a nord con [REDACTED] a Est con strada, a Sud con [REDACTED] salvo

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 05) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
16	509		Sem.Arb.	01	410	1,06	0,85
16	515		Sem.Arb.	01	4	0,01	0,01

PREZZO A BASE D'ASTA € 92.200,00 (Euro novantaduemiladuecento/00)

LOTTO 2

Diritti pari all'intero sugli immobili siti ad Est del Fiume Aventino del Comune di Lama dei Peligni (CH).

Immobili N. 01)

Quattro appezzamenti di terreno ubicati nella stessa località, ad est del fiume Aventino, in zona impervia e raggiungibile tramite strada sterrata percorribile con mezzi agricoli o fuoristrada della superficie totale di mq. 44.387,00. Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinati a pascolo e bosco. Confinanti, considerati i quattro distinti appezzamenti di terreno con: la porzione composta dalle particelle n. 605, 608, 608, 662, 686, 687, 688, 691, 692 del foglio 16 e 729

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

del foglio 28, a nord con [REDACTED], a sud con strada comunale, a ovest con [REDACTED] e [REDACTED], salvo altri; la porzione composta dalle particelle n. 245, 732, 71, 74 del foglio 28, a est [REDACTED] a sud [REDACTED] a ovest [REDACTED] Strada Mandrella, salvo altri; la porzione composta dalle particelle n. 112, 113, 231, 232, 233, 235, 243, 244, 461, 735 del foglio 28 a nord ed a est con strada comunale, a sud con [REDACTED] a ovest con [REDACTED], salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 01) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
18	605		Pasc.Cesp.	1	2.600	0,54	0,13
18	608	AA	Seminativo	3	1.100	1,42	1,42
18	608	AB	Bosco Alto	1	150	0,10	0,05
18	662		Sem.Arb.	2	3.660	6,62	4,73
18	686		Seminativo	2	1.970	3,56	4,07
18	687		Seminativo	2	1.930	3,49	3,99
18	688		Seminativo	2	1.100	1,99	2,27
18	691		Sem.Arb.	2	2.500	4,52	3,23
18	692		Sem.Arb.	2	170	0,31	0,22
28	729		Seminativo	3	3.720	4,80	4,80
28	732		Bosco Alto	2	5.150	2,93	1,60
28	254	AA	Sem.Arb.	2	2.105	3,80	2,72
28	254	AB	Uliveto	3	3.095	4,00	2,24
28	112		Bosco Alto	1	550	0,37	0,17
28	113		Sem.Irr.Arb.	U	400	1,96	1,14
28	231		Pasc.Cesp.	2	440	0,07	0,02
28	232		Bosco Alto	2	260	0,15	0,08
28	233		Canneto	U	57	0,13	0,06
28	235		Seminativo	3	6.840	8,83	8,83
28	243	AA	Uliveto	3	478	0,62	0,35
28	243	AB	Vigneto	2	82	0,30	0,21
28	244		Bosco Alto	2	2.020	1,15	0,63
28	461		Sem.Irr.Arb.	U	610	2,99	1,73
28	735		Bosco Alto	2	3.400	1,93	1,05

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Diritti pari ad 1/2 sugli immobili siti ad Est del Fiume Aventino del Comune di Lama dei Peligni (CH).

Immobili N. 02)

Due corpi di fabbrica diruti ubicati nella stessa località dei terreni di cui al N. 01), ridotti a ruderi, con presenza in loco di porzioni crollare di pareti e cumuli di pietre. Confinanti a nord con [REDACTED], a est con [REDACTED], a sud con [REDACTED], a ovest con strada sterrata, salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 02) – Fabbricati Diruti con Corte

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
28	71		Fabbr.Diruto		210		
28	74		Fabbr.Diruto		540		

PREZZO A BASE D'ASTA € 80.000,00 (Euro ottantamila/00)

LOTTO 3

Diritti pari all'intero sugli immobili siti in C.da Gallo e Vicenne del Comune di Civitella Messer Raimondo (CH).

Due appezzamenti di terreno ubicati nelle C.da Gallo (part. 383 Fg. 20) e in C.da Vicenne (part. 143-144-155) del comune di Civitella Messer Raimondo della superficie complessiva di mq. 3,270,00. Il terreno in C.da Gallo è ubicato in zona piuttosto disagiata, raggiungibile tramite strada sterrata adatta a mezzi agricoli o fuoristrada. Al momento si presentano in stato di abbandono, per lo più destinato a bosco. Il terreno in C.da Vicenne è agevolmente raggiungibile in quanto confinante con la SS n. 84. Allo stato attuale si presenta come seminativo incolto. La particella n. 383 del foglio 20 confina a nord con Comune di Civitella Messer Raimondo e [REDACTED], a est con fosso, a sud con Comune di Civitella Messer Raimondo e [REDACTED], ad ovest con strada vicinale, salvo altri. Le particelle nn. 143-144-155 del Fg. 25 confinano a nord con Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED], a est Comune di Civitella Messer Raimondo, [REDACTED] a sud con SS. 84 e a ovest con Comune di Civitella [REDACTED] salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Civitella Messer Raimondo

Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
20	383		Vigneto	2	560	1,30	2,02
25	143		Seminativo	2	700	1,08	1,27

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
25	144		Seminativo	2	1.360	2,11	2,46
25	155		Vigneto	1	650	2,18	3,02

PREZZO A BASE D'ASTA € 9.800,00 (Euro novemilaottocento/00)

LOTTO 4

Si ricorda che il Lotto 4 è gravato da Uso Civico

Diritti pari all'intero sugli immobili siti in C.da Lami del Comune di Lama dei Peligni (CH).

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Quattro appezzamenti di terreno ubicati in C.da Lami, in zona impervia e raggiungibile tramite strada sterrata adatta a mezzi agricoli o fuoristrada della superficie totale di mq. 4.460,00. Al momento si presentano non coltivati e per lo più destinate a bosco. Confinanti, considerati i quattro distinti appezzamenti di terreno con: la particella n. 392 del foglio 9 a nord-est con [REDACTED], a sud-est con [REDACTED], a sud-ovest con [REDACTED], a nord-ovest con [REDACTED], salvo altri; la particella n. 289 del foglio 10 a nord ed a est con strada vicinale, a sud ed a ovest con [REDACTED], salvo altri; le particelle n. 301 e 344 del foglio 10 a nord [REDACTED] a est con [REDACTED], a sud con Strada Vicinale, a ovest con [REDACTED], salvo altri; la Particella n. 18 del foglio 13 confina a nord con Strada Vicinale, a est con [REDACTED], a sud con [REDACTED] a ovest con [REDACTED], salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 01) - Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
9	392		Sem.Arb.	2	240	0,43	0,31
10	289	AA	Sem.Irriguo	U	477	2,09	0,99
10	289	AB	Sem.Arb.	2	233	0,42	0,30
10	301	AA	Uliveto	2	1.341	2,42	1,25
10	301	AB	Sem.Arb.	2	199	0,36	0,26
10	344		Bosco Alto	1	420	0,28	0,13
13	18		Uliveto	3	1.550	2,00	1,12

Diritti pari all'intero sugli immobili siti in C.da Lami del Comune di Lama dei Peligni (CH).

Corpo di fabbrica diruto ubicato in C.da Lami, della superficie di mq. 35,00, ubicato in zona di difficile accesso, con presenza in loco di porzioni di pareti crollare e cumuli di pietre. Confinante a nord-est [REDACTED]

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

_____ a sud-est e a sud-ovest _____ a nord-ovest _____ salvo altri.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti:

Comune di Lama dei Peligni

N. 02) – Fabbricato Diruto

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Rendita Domenicale	Rendita Agraria
9	268		Fabbr.Diruto		35		

PREZZO A BASE D'ASTA € 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00)

Risposta al Quesito n. 17

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

Alla luce di quanto esposto si ritiene possibile che, dalla vendita nel breve periodo, possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore di stima del bene.

Risposta al Quesito n. 18

"verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06"

Agli atti non sono presenti certificazioni di cui all'ex art. 6 D.Lvo 311/06.

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Chieti 10 gennaio 2023

Firmato digitalmente
Il C.T.U.
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- All. A "Verbale di sopralluogo del 12.12.2022;
- All. B "Documentazione catastale (visure, planimetrie, estratti di mappa)";
- All. C "Certificati di Destinazione Urbanistica";
- All. D "Planimetria per Variazione Catastale;
- All. E "Elaborati Grafici Esplicativi";
- All. F "Documentazione Urbanistica e Genio Civile";
- All. G "Visure Ipotecarie aggiornate all'6.01.2023";
- All. H "Documentazione Fotografica".

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 90/2022

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Allegato “B”

Documentazione catastale (visure, planimetrie, estratti di mappa)

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 – C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliVisura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.32.51 pag: 1 Segue

Visura n.: T279678/2022

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LAMA DEI PELIGNI (E424) provincia CHIETI
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di LAMA DEI PELIGNI (Codice E424) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI											DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori				
1		16	4098	2			C/2	1	20m²	Totale: 26 m²	Euro 39,25	VIA DELLE FRAZIONI FONTEROSSO n. SN Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/01/2019 Pratica n. CH000554 in atti dal 05/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 152.1/2019)	Annotazione				

Immobile 1: Annotazione: RICHIESTA RURALITA' 2-Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: m² 20 Rendita: Euro 39,25

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 04/01/2018 Pratica n. CH0001284 in atti dal 05/01/2018 RETT.DOC.TA PROT. CH0161996/2017 (n. 327.1/2018)		

2. Immobili siti nel Comune di LAMA DEI PELIGNI (Codice E424) Catasto dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		16	508	2			C/2	1	112m²	Totale: 146 m²	Euro 219,80	VIA DELLE FRAZIONI FONTEROSSO Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliVisura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.32.51 pag: 2 Segue

Visura n.: T279678/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2		16	508	3			A/3	2	5,5 vani	Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte ¹ : 87 m²	Euro 298,25	VIA DELLE FRAZIONI FONTEROSSO Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5,50 m² 112 Rendita: Euro 518,05

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA D'INTESTAZIONE REL. ATTUALITA' del 21/02/2019 Pubblico ufficiale ANGELUCCI (FE) registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO ANGELUCCI DONATO Volontà n. 8099.3/2019 - Pratica n. CH0069437 in atti dal 13/09/2019		

3. Immobili siti nel Comune di LAMA DEI PELIGNI (Codice E424) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
						ha	are ca	Dominicale	Agrario			
1	16	516		-	ULIVETO 02	05	70	Euro 1,03 Lire 1.995	Euro 0,53 Lire 1.026	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.2/1992)		
2	16	517		-	ULIVETO 02	00	70	Euro 0,13 Lire 245	Euro 0,07 Lire 126	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.2/1992)		
3	16	518		-	ULIVETO 02	01	50	Euro 0,27 Lire 525	Euro 0,14 Lire 270	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.2/1992)		
4	18	605		-	PASC CESPUG 01	26	00	Euro 0,54 Lire 1.040	Euro 0,13 Lire 260	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
5	18	608		AA AB	SEMINATIVO BOSCO ALTO 03 01	11	00 01 50	Euro 1,42 Euro 0,10	Euro 1,42 Euro 0,05	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. CH010581 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 36906.1/2007)		Annotazione
6	18	662		-	SEMIN ARBOR 02	36	60	Euro 6,62 Lire 12.810	Euro 4,73 Lire 9.150	Impianto meccanografico del 25/06/1974		

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/11/2022 Ora: 15.32.51 pag: 3 Segue

Visura n.: T279678/2022

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
7	18	686	-	-	SEMINATIVO 02	19 70		Euro 3,56 Lire 6.895	Euro 4,07 Lire 7.880	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
8	18	687	-	-	SEMINATIVO 02	19 30		Euro 3,49 Lire 6.755	Euro 3,99 Lire 7.720	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
9	18	688	-	-	SEMINATIVO 02	11 00		Euro 1,99 Lire 3.850	Euro 2,27 Lire 4.400	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
10	18	691	-	-	SEMIN ARBOR 02	25 00		Euro 4,52 Lire 8.750	Euro 3,23 Lire 6.250	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
11	18	692	-	-	SEMIN ARBOR 02	01 70		Euro 0,31 Lire 595	Euro 0,22 Lire 425	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
12	28	112	-	-	BOSCO ALTO 01	05 50		Euro 0,37 Lire 715	Euro 0,17 Lire 330	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
13	28	113	-	-	SEM IRR ARB U	04 00	A1	Euro 1,96 Lire 3.800	Euro 1,14 Lire 2.280	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
14	28	231	-	-	PASC CESPUG 02	04 40		Euro 0,07 Lire 132	Euro 0,02 Lire 44	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
15	28	232	-	-	BOSCO ALTO 02	02 60		Euro 0,15 Lire 286	Euro 0,08 Lire 156	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
16	28	233	-	-	CANNETO U	00 57		Euro 0,13 Lire 257	Euro 0,06 Lire 114	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
17	28	235	-	-	SEMINATIVO 03	68 40		Euro 8,83 Lire 17.100	Euro 8,83 Lire 17.100	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
18	28	243	-	AA AB	ULIVETO VIGNETO 02	04 78 00 82		Euro 0,62 Euro 0,30	Euro 0,35 Euro 0,21	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CH0438577 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 124384.1/2007)	Annotazione	
19	28	244	-	-	BOSCO ALTO 02	20 20		Euro 1,15 Lire 2.222	Euro 0,63 Lire 1.212			
20	28	254	-	AA AB	SEMIN ARBOR ULIVETO 02 03	21 05 30 95		Euro 3,80 Euro 4,00	Euro 2,72 Euro 2,24	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CH0438578 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 124384.1/2007)	Annotazione	
21	28	461	-	-	SEM IRR ARB U	06 10	A1	Euro 2,99 Lire 5.795	Euro 1,73 Lire 3.355			

Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/11/2022 Ora: 15.32.51 pag: 4 Segue

Visura n.: T279678/2022

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
22	28	729	-	-	SEMINATIVO 03	37 20		Euro 4,80 Lire 9.300	Euro 4,80 Lire 9.300	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
23	28	732	-	-	BOSCO ALTO 02	51 50		Euro 2,93 Lire 5.665	Euro 1,60 Lire 3.090	Impianto meccanografico del 25/06/1974		
24	28	735	-	-	BOSCO ALTO 02	34 00		Euro 1,93 Lire 3.740	Euro 1,05 Lire 2.040	Impianto meccanografico del 25/06/1974		

Immobile 5: Annotazione: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Immobile 18: Annotazione: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Immobile 20: Annotazione: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Totale: Superficie 4.51.77 Redditi: Dominicale Euro 58,01 Agrario Euro 46,48

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà 1/3	
DATI DERIVANTI DA		RETHIR & DI INTERESTAZIONE DONATO Volura n. 8059/2019 - Pratica n. CH0089437 in atti dal 13/09/2019				RETHIR & DI INTERESTAZIONE (PD) registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO ANGELUCCI	

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFB A68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.32.51 pag: 5 Segue

Visura n.: T279678/2022

4. Immobili siti nel Comune di LAMA DEI PELIGNI (Codice E424) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	ha arc ca	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	16	509		-	SEMIN ARBOR 01	04	10		Euro 1,06 Lire 2,650	Euro 0,85 Lire 1,640	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.1/1992)	
2	16	515		-	SEMIN ARBOR 01	00	04		Euro 0,01 Lire 20	Euro 0,01 Lire 16	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.1/1992)	
3	28	71		-	FABB DIRUTO	02	10				VARIAZIONE DUFFICIO del 05/02/2018 Pratica n. CH0014724 in atti dal 05/02/2018 ACCERTAMENTO FABBRICATI RURALI (n. 3012.1/2018)	
4	28	74		-	FABB DIRUTO	05	40				VARIAZIONE DUFFICIO del 05/02/2018 Pratica n. CH0014729 in atti dal 05/02/2018 ACCERTAMENTO FABBRICATI RURALI (n. 3014.1/2018)	

Totale: Superficie .11.64 Redditi: Dominicale Euro 1,07 Agrario Euro 0,86

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA: Nota del 08/08/1992 Pubblico ufficiale NOTTE MATTEIS Sede ALL'ATTUALITA' del 21/02/2019 Pubblico ufficiale ANGELUCCI Sede PISCARA (PE) registrato in data - RIUNIONE DI USUFRUTTO ANGELUCCI DONATO Volturna n. 8059.2/2019 - Pratica n. CH0069437 in atti dal 13/09/2019			

5. Immobili siti nel Comune di LAMA DEI PELIGNI (Codice E424) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	ha arc ca	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	16	510		-	SEMIN ARBOR 01	02	40		Euro 0,62 Lire 1,200	Euro 0,50 Lire 960	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.1/1992)	
2	16	513		-	SEMIN ARBOR 01	00	41		Euro 0,11 Lire 205	Euro 0,08 Lire 164	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.1/1992)	
3	16	514		-	SEMIN ARBOR 01	00	45		Euro 0,12 Lire 225	Euro 0,09 Lire 180	FRAZIONAMENTO del 05/05/1992 in atti dal 06/05/1992 (n. 1005.1/1992)	

Totale: Superficie .03.26 Redditi: Dominicale Euro 0,85 Agrario Euro 0,67

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: Atto del 08/08/1992 Pubblico ufficiale NOTTE MATTEIS Sede FARA FILIORUM PETERI (C. 35) Repertorio n. 20754 - UR Sede CHIETI (CH) Registrazione n. 2063 registrato in data 27/08/1992 - DIVISIONE Volturna n. 5446.1/1992 - Pratica n. 335946 in atti dal 29/11/2001			



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.32.51 pag: 6 Segue

Visura n.: T279678/2022

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.36.47 pag: 1 Segue

Visura n.: T282391/2022

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CHIETI
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di LAMA DEI PELIGNI (Codice E424) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
1	9	268	2	-	FABB DIRUTO			00 00			VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/02/2018 Pratica n. CH043392 in atti dal 02/02/2018 ACCERTAMENTO FABBRICATI RURALI (n. 4662.1/2018)	Annotazione
2	9	392		-	SEMIN ARBOR	02		02 40	Euro 0,43 Lire 840	Euro 0,31 Lire 600	Impianto meccanografico del 25/06/1974	
3	10	289		AA AB	SEMIN IRRIG SEMIN ARBOR	U 02		04 77 02 33	Euro 2,09 Euro 0,42	Euro 0,99 Euro 0,30	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CH0438403 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 124210.1/2007)	Annotazione
4	10	301		AA AB	ULIVETO SEMIN ARBOR	02 02		13 41 01 99	Euro 2,42 Euro 0,36	Euro 1,25 Euro 0,26	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CH0438406 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 124213.1/2007)	Annotazione
5	10	344		-	BOSCO ALTO	01		04 20	Euro 0,28 Lire 546	Euro 0,13 Lire 252	Impianto meccanografico del 25/06/1974	
6	13	18		-	ULIVETO	03		15 50	Euro 2,00 Lire 3.875	Euro 1,12 Lire 2.170	Impianto meccanografico del 25/06/1974	

Immobile 1: Annotazione: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 270 DELFOGLIO 9

Immobile 3: Annotazione: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Immobile 4: Annotazione: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Totale: Superficie .44,60 Redditi: Dominicale Euro 8,00 Agrario Euro 4,36

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.36.47 pag: 2 Fine

Visura n.: T282391/2022

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(38) Conaffidatario generale
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/12/1986 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede FARA FILIORUM FETRI (CH) Repertorio n. 4346 - UR Sede CHIETI (CH) Registrazione n. 128 registrato in data 09/01/1987 - Visura n. 60387 in atti dal 26/02/1990			

Totale Generale: Superficie .44,60 Redditi: Dominicale Euro 8,00 Agrario Euro 4,36

Unità immobiliari n. 6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.39.47 pag: 1 Segue

Visura n.: T284419/2022

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CHIETI
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di CIVITELLA MESSER RAIMONDO (Codice C776) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori	
1	20	383		-	VIGNETO 02	05 60		Euro 1,30 Lire 2.520	Euro 2,62 Lire 3.920	Impianto meccanografico del 28/06/1973		
2	25	143		-	SEMINATIVO 02	07 00		Euro 1,08 Lire 2.100	Euro 1,27 Lire 2.450	Impianto meccanografico del 28/06/1973		
3	25	144		-	SEMINATIVO 02	13 60		Euro 2,11 Lire 4.080	Euro 2,46 Lire 4.760	Impianto meccanografico del 28/06/1973		
4	25	155		-	VIGNETO 01	06 50		Euro 2,18 Lire 4.225	Euro 3,02 Lire 5.850	Impianto meccanografico del 28/06/1973		

Totale: Superficie .32.70 Redditi: Dominicale Euro 6,67 Agrario Euro 8,77

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(61) Consulenzia generale di livello
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(61) Consulenzia generale di livello
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(20) Livellario
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/12/1986 Pubblico ufficiale DE MATTIS GIOVANNI Sede FARA FILIORUM PETRI (CH) Repertorio n. 4846 - UR Sede CHIETI (CH) Registrazione n. 128 registrato in data 06/01/1987 - n. 602.1/1987 in atti dal 10/06/1995			

Totale Generale: Superficie .32.70 Redditi: Dominicale Euro 6,67 Agrario Euro 8,77

Unità immobiliari n. 4



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2022

Data: 16/11/2022 Ora: 15.39.47 pag: 2 Fine

Visura n.: T284419/2022

*Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Lama di Peligni Fg. 16 Part. 508 Sub 2

Data presentazione: 19/12/1991 - Data: 16/11/2022 - n. T290809 - Richiedente: DNDFA68L10C632I

MODULARE
F. 100 - 1991 - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. 9N (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LAMA DEI PELIGNI via c/da Fonterossi CIV.

PIANTA PIANO TERRA

Via Comunale

h. ml. 3,00

stessa ditta

magazzino

Via Comunale

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali:
F. 16
n. 608 sub. 2

Completata dal geometra
(dati, cognome e nome)
[redacted]

Iscritto all'albo de 1 Geometri
della provincia di CHIETI n. 918
data 10 Dic 1993

RESERVATO ALL'UFFICIO

15/5/20

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1991 - Data: 16/11/2022 - n. T290809 - Richiedente: DNDFA68L10C632I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di LAMA DEI PELIGNI (E424) - < Foglio 16 - Particella 508 - Subalterno 2 >
VIA DELLE FRAZIONI FONTEROSSA Piano T

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Lama di Peligni Fg. 16 Part. 508 Sub 3

Data presentazione: 19/12/1991 - Data: 16/11/2022 - n. T290810 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I

MODULARIO F. rog. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 250	
Planimetria di u.i.u. in Comune di LAMA DEI PELIGNI via C/da Fonterossi civ.					
PIANTA PIANO PRIMO					
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal geometra [Redacted Name] Iscritto all'albo de i. Geometri CHIETI		RISERVATO ALL'UFFICIO 755/e [Signature]	
Ultima planimetria catastale: F. 16 n. 588 sub 3		Data presentazione: 19/12/1991 - Data: 16/11/2022 - n. T290810 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Lama di Peligni Fg. 16 Part. 4098 Sub 2

Data: 16/11/2022 - n. T290805 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Chieti	Dichiarazione protocollo n. CH0001284 del 05/01/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Lama Dei Peligni	
	Via Delle Frazioni Fonterossi	civ. SN
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	[REDACTED]
	Foglio: 16	Iscritto all'albo:
	Particella: 4098	Geometri
	Subalterno: 2	Prov. Chieti

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2022 - Comune di LAMA DEI PELIGNI(E424) - < Foglio 16 - Particella 4098 - Subalterno 2 >
VIA DELLE FRAZIONI FONTEROSSO n. SN Piano T

Ultima planimetria in atti

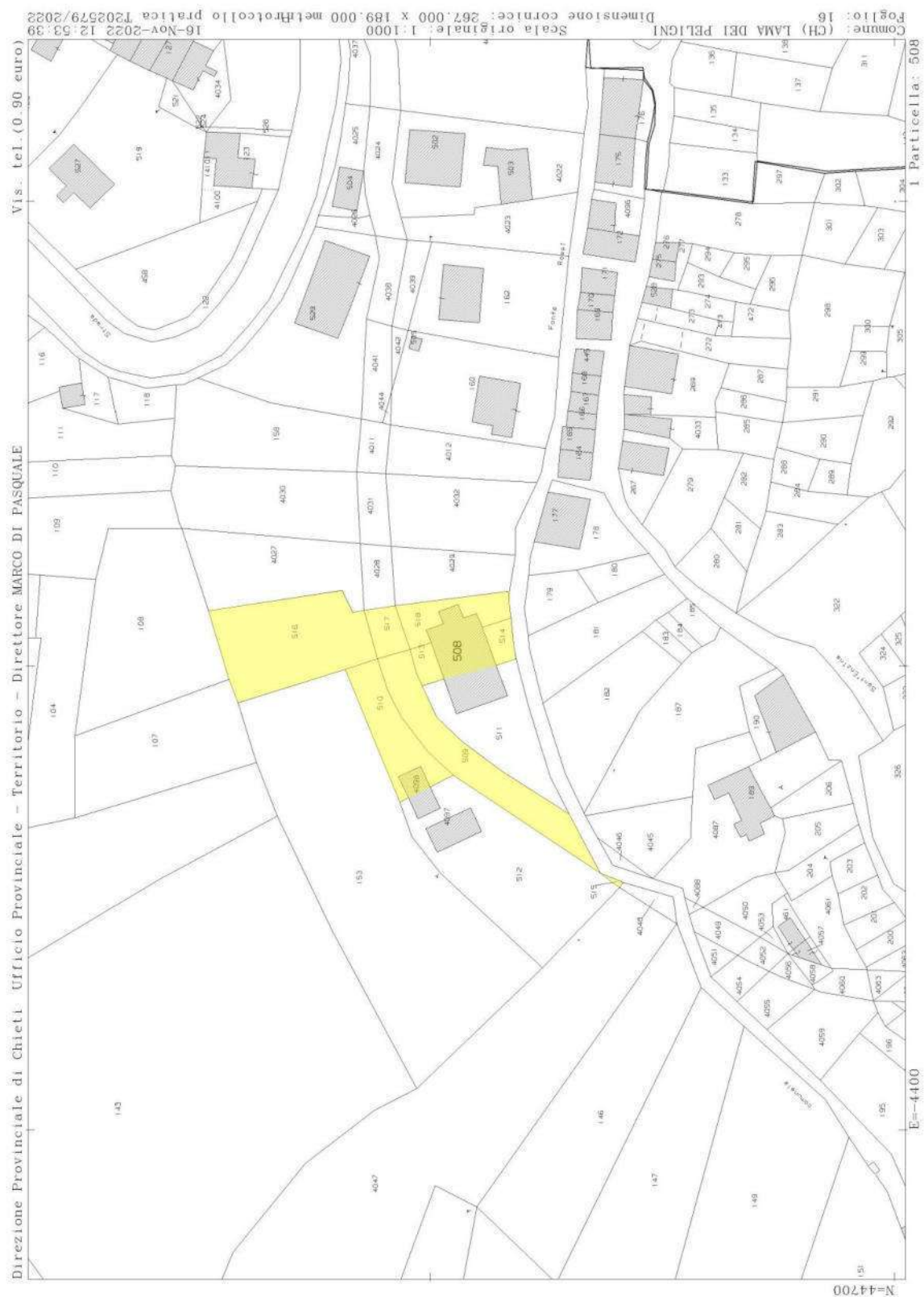
Data: 16/11/2022 - n. T290805 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

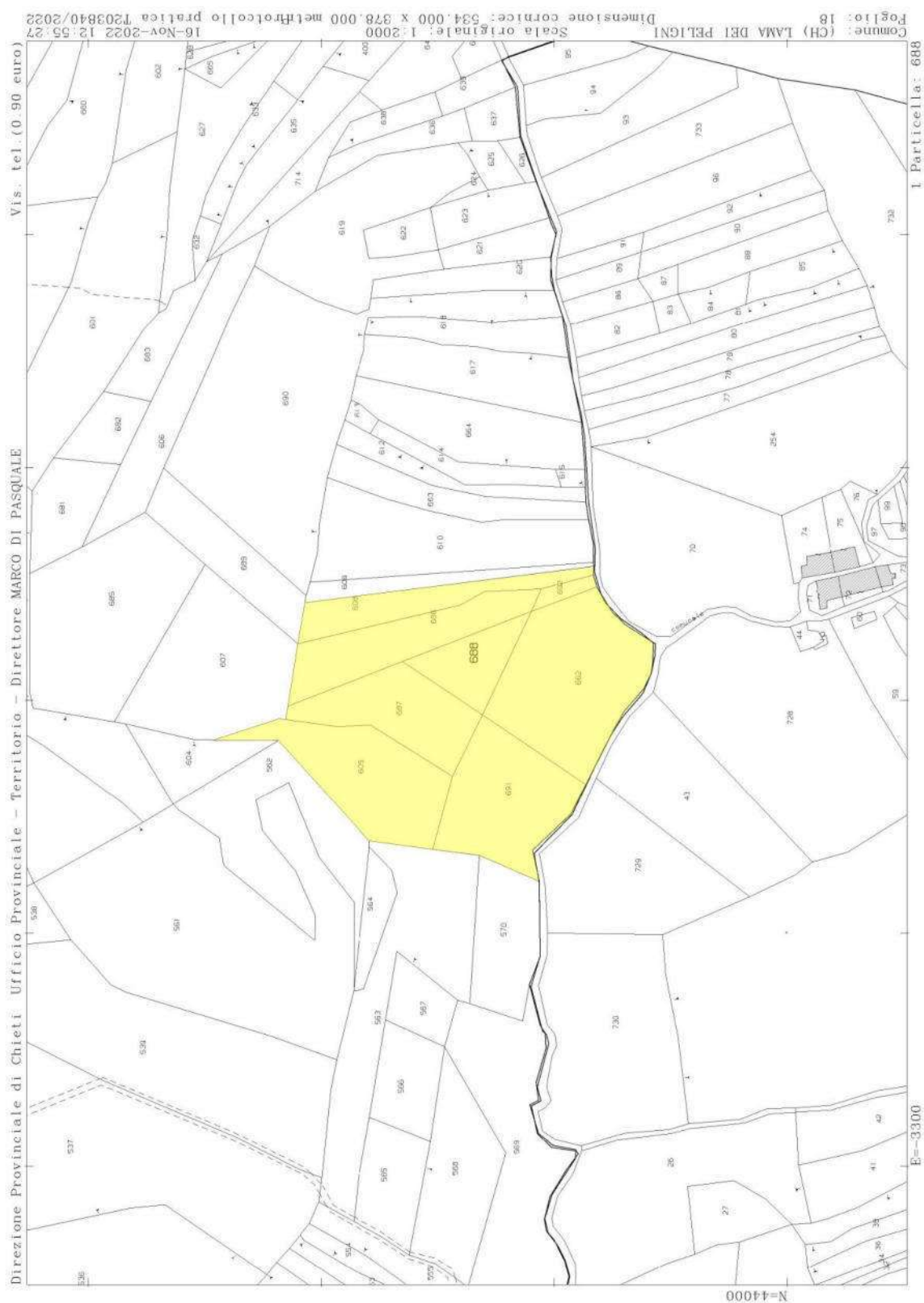
Lama di Peligni Fg. 16



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 – C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

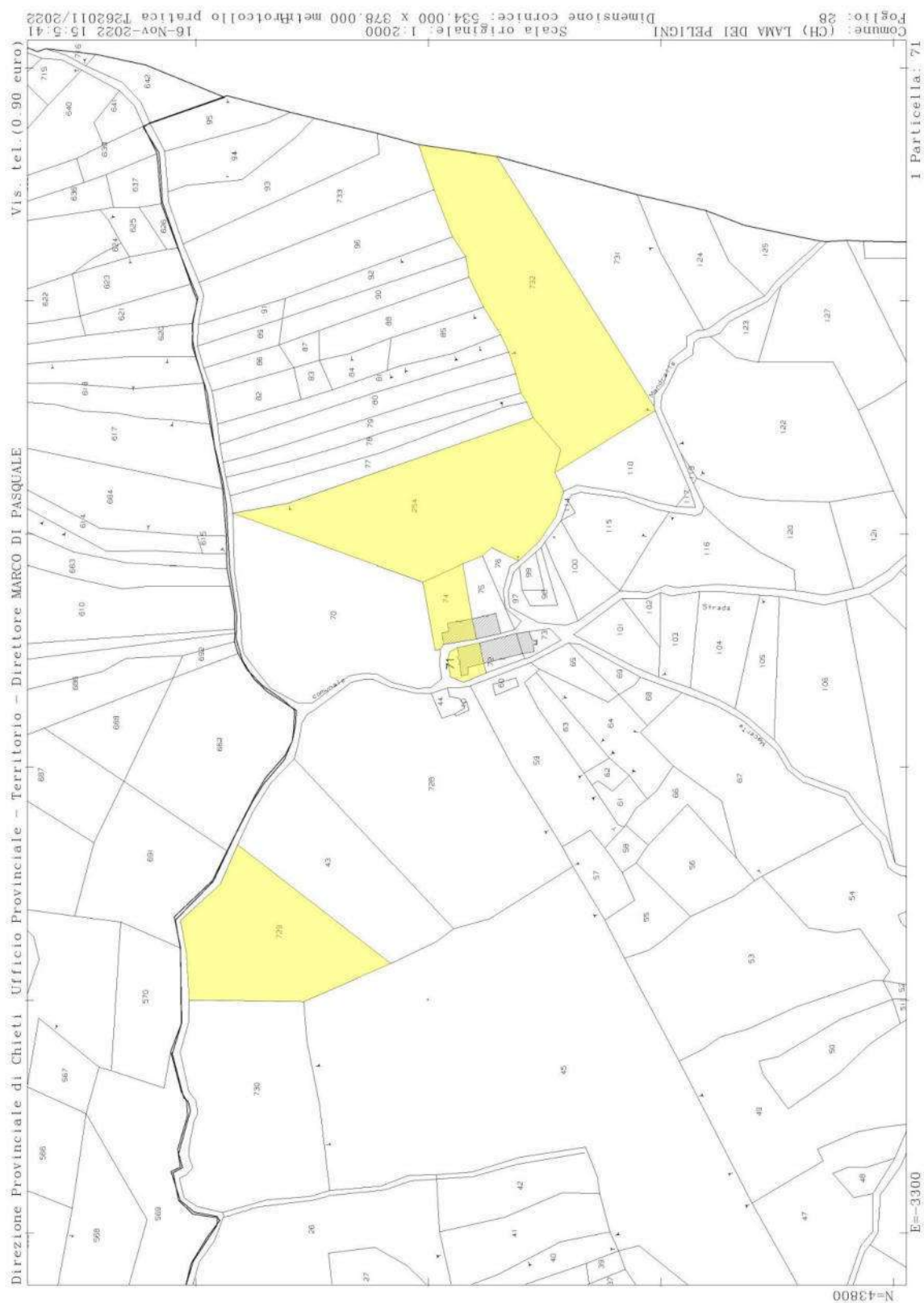
Lama di Peligni Fg. 18



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

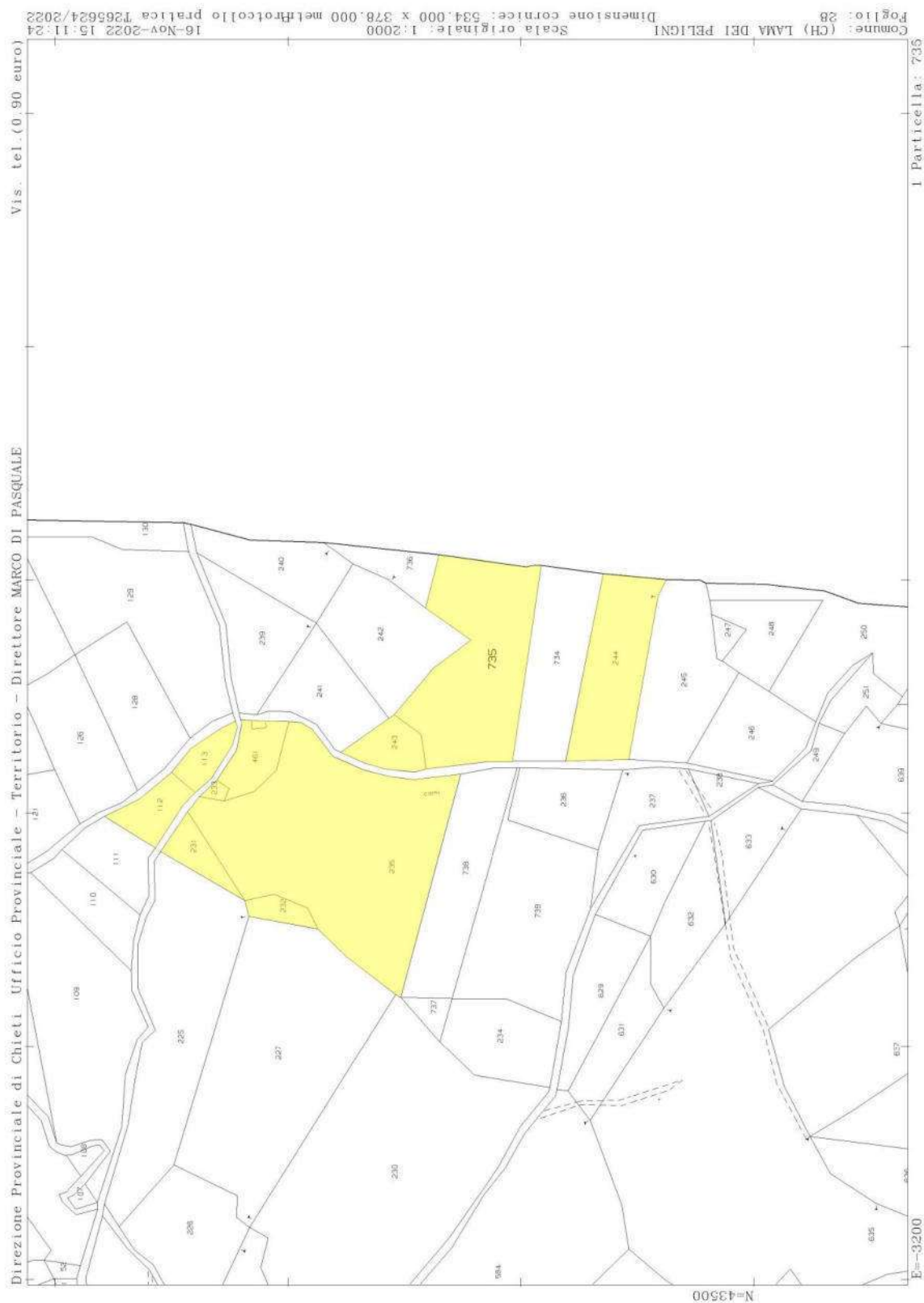
Lama di Peligni Fg. 28



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

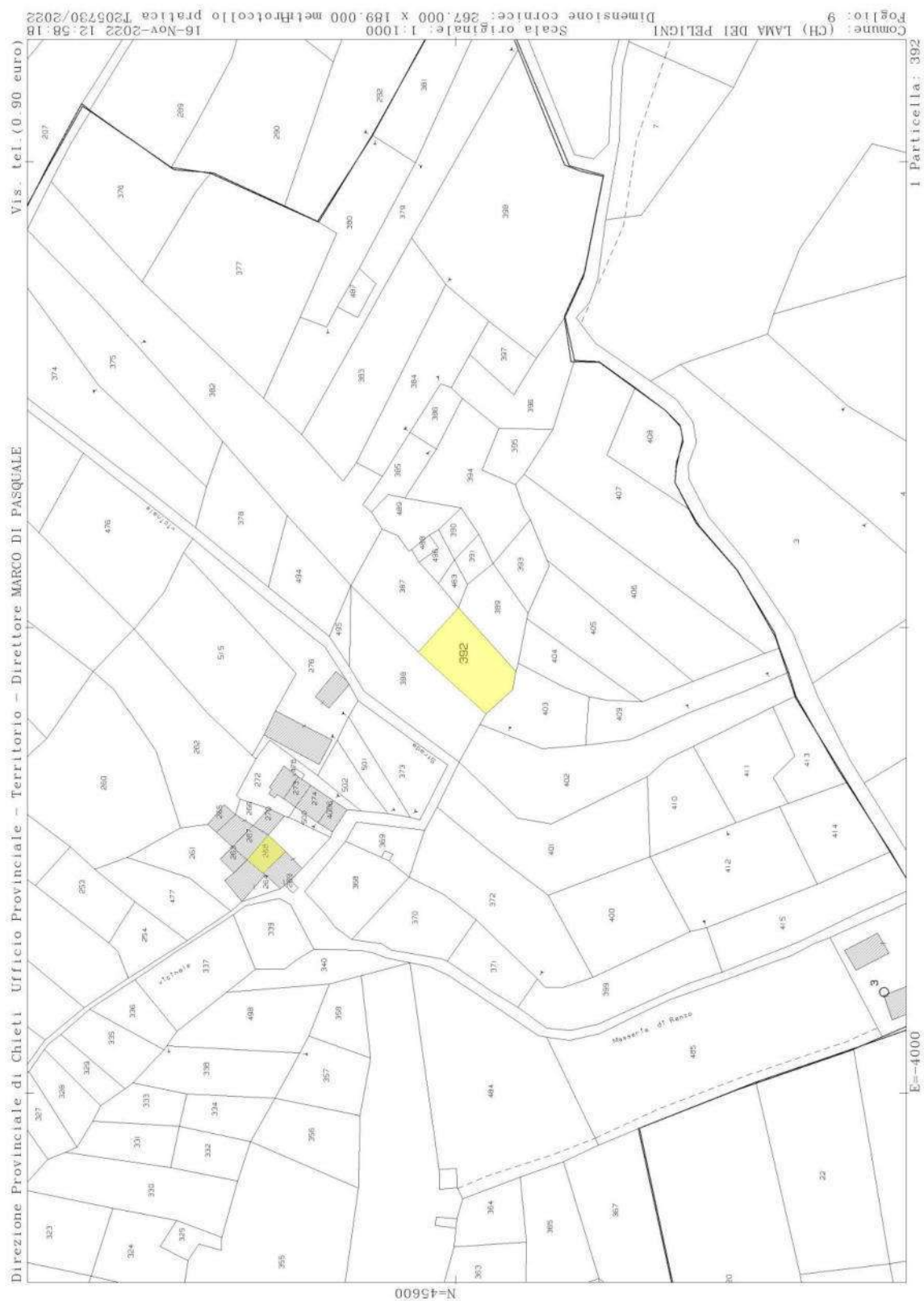
Lama di Peligni Fg. 28



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

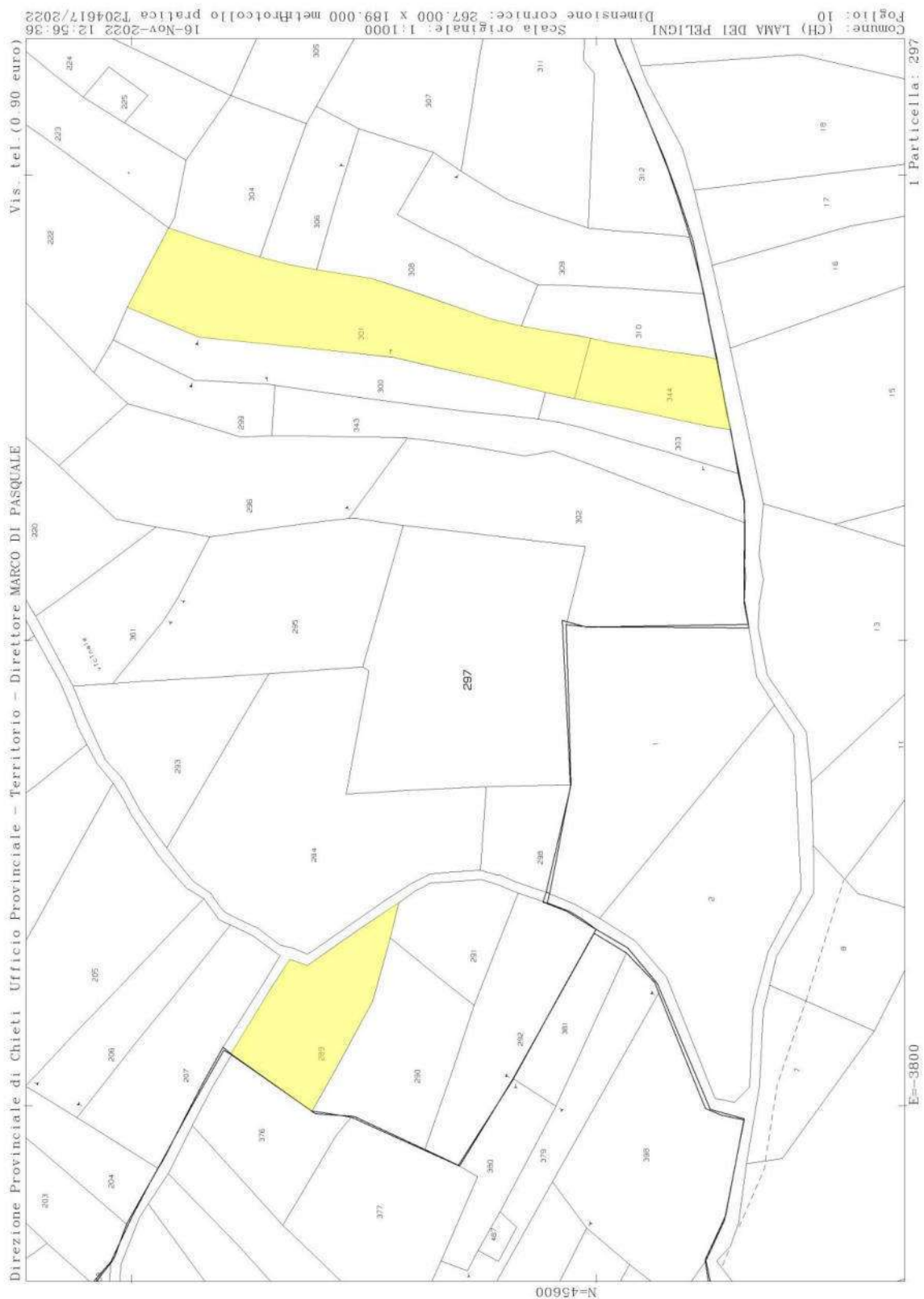
Lama di Peligni Fg. 9



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

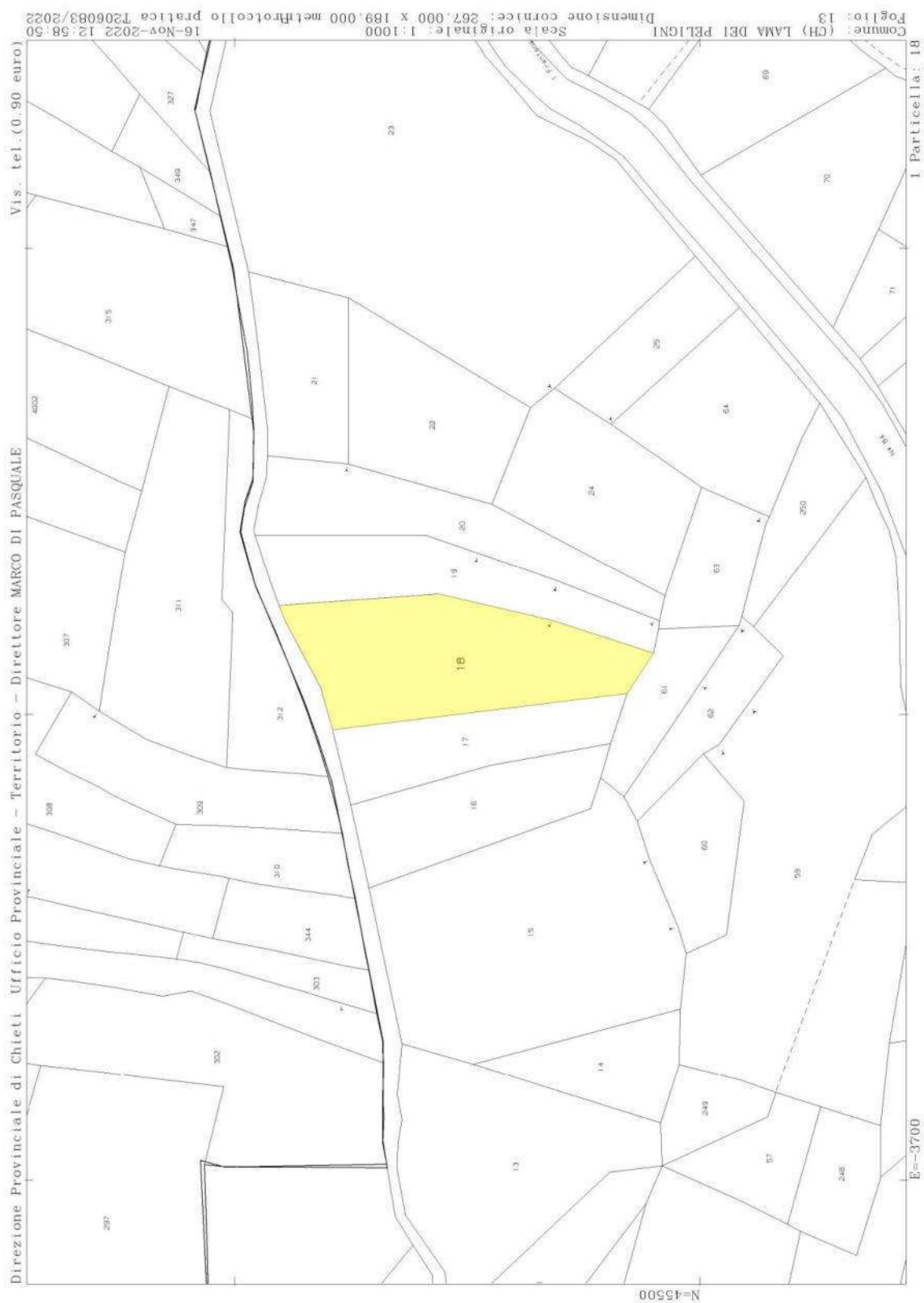
Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 – C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Lama di Peligni Fg. 10



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

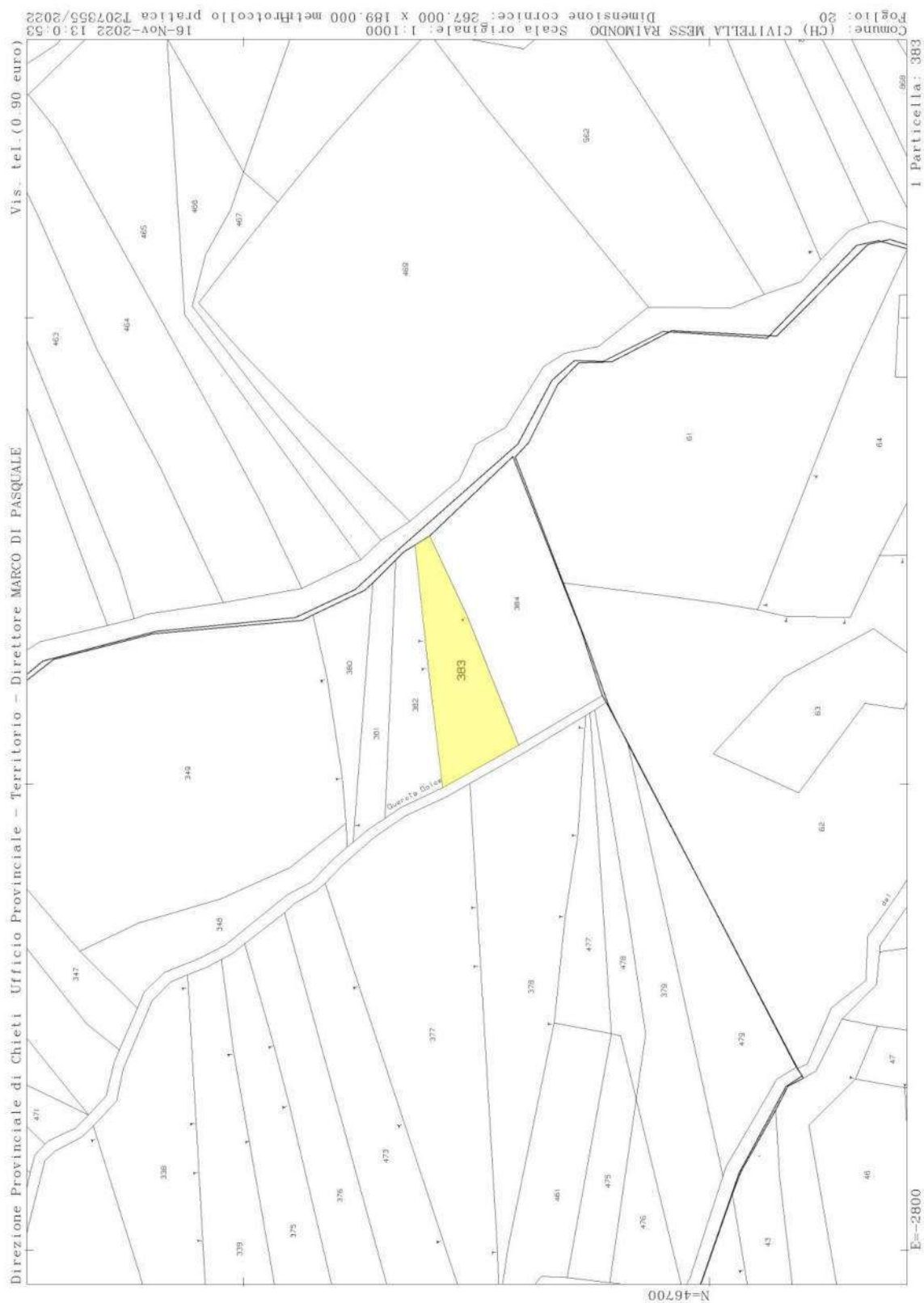
Lama di Peligni Fg. 13



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

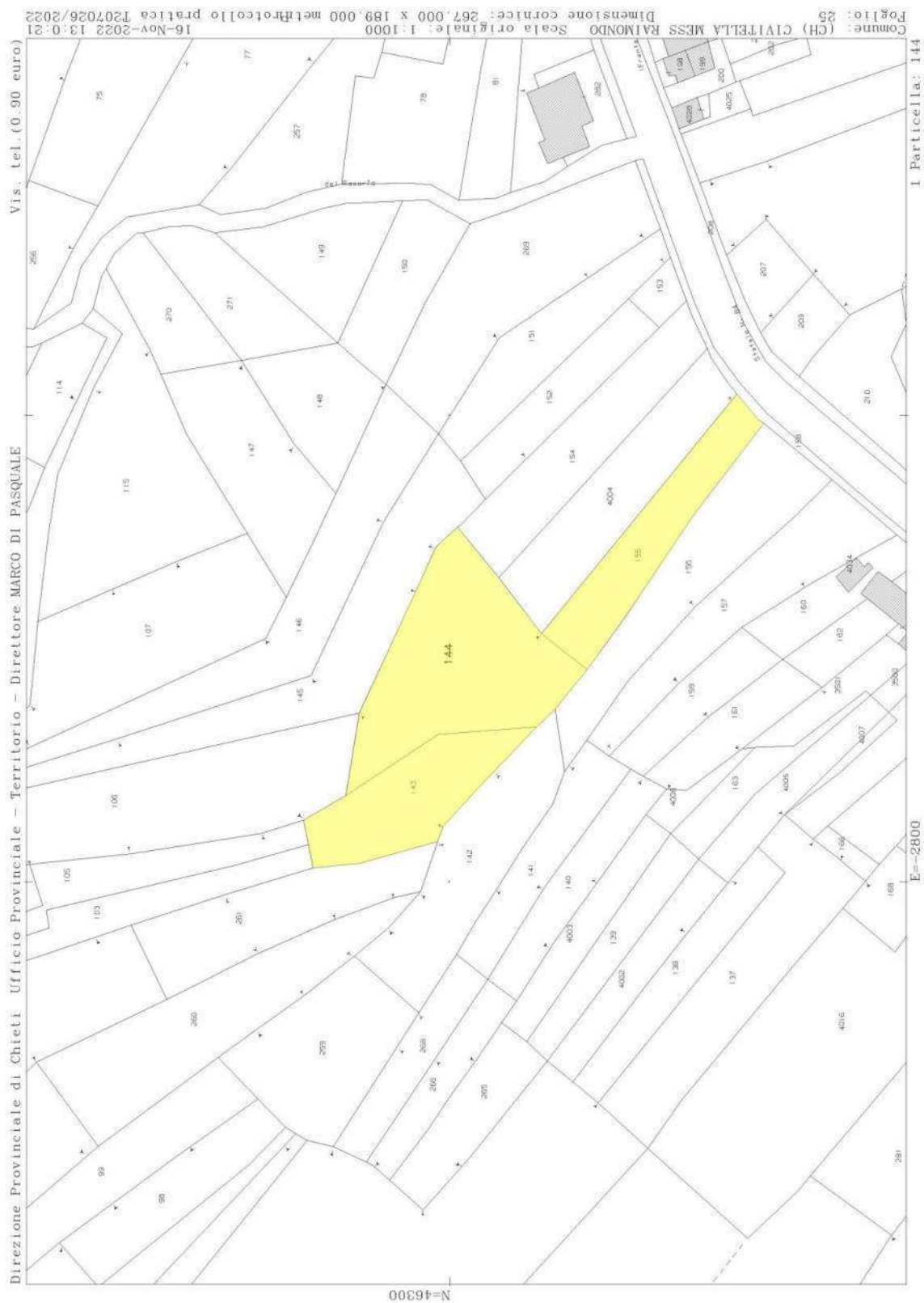
Civitella Messer Raimondo Fg. 20



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Civitella Messer Raimondo Fg. 25



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C6321
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it