



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:
ROSANNA D'ALESSANDRO

GIUDICE:
Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:
Dott. Antonio SPADACCINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Fabio D'andreaiovanni

CF: DNDFBA68L10C632I
con studio in CHIETI (CH) Via D. Spezioli n. 58
telefono: 0871402410
email: fabiodag68@gmail.com
PEC: fabio.dandreaiovanni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FRANCAVILLA AL MARE VIA ADRIATICA SUD 128, della superficie commerciale di **343,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ROSANNA D'ALESSANDRO) Trattasi di fabbricato indipendente tipo villino, composto da un'abitazione ai piani primo e secondo sottotetto e da altra abitazione al piano terra, essa in corso di completamento, con antistante porticato e magazzino al piano interrato.

Esso è così costituito.

Piano interrato composto da: locale deposito/magazzino.

Piano terra composto da: ingresso soggiorno, cucina, disimpegni, due camere da letto, bagno, w.c. interno ad una delle camere da letto e portico; inoltre è presente un locale tecnico accessibile dall'esterno e una corte perimetrale recintata con muretti di tufo e cancelli pedonali e carrabili.

Piano primo, accessibile tramite scala esterna direttamente dalla corte, composto da: ingresso ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due bagni di cui uno a servizio di una delle camere, sono presenti cinque balconi a livello di cui uno verandato e che dovrà essere oggetto di rimozione.

Piano secondo sottotetto, direttamente collegato all'abitazione sottostante tramite scala interna del tipo a chiocciola in legno, composto da ampio locale di sgombero.

L'altezza netta del locale deposito/magazzino al piano interrato è di mt. 2.00. L'altezza netta delle unità abitative ai piani terra e primo è di mt. 2.70, mentre l'altezza media dei locali di sgombero ubicati al piano secondo sottotetto è di mt. 1,65.

Attualmente la corte, che circonda l'intero immobile, è parzialmente occupata da una stradella di accesso, a servizio del fabbricato stesso e dei fabbricati limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra, Primo e Secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: T-1 - 2, intestato a D'ALESSANDRO ROSANNA, derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: L'immobile in questione, ubicata ai piani Interrato, Terra, Primo e Secondo Sottotetto, ed è circondata da una corte che confina a nord-est con la particella 155 Fg. 21, a sud-est con stradella privata di accesso, a sud-ovest con la particella 1669 Fg. 21 e a nord-ovest con la particella 1682 Fg 21.
- foglio 21 particella 171 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 89, classe 1, consistenza 89 mq, rendita 188,45 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: S1, intestato a D'ALESSANDRO ROSANNA, derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: Si vedano i confini di cui al sub 1

L'immobile è composto da un'abitazione al piano primo con sovrastante sottotetto praticabile non abitabile (piano secondo sottotetto), altra abitazione in corso di completamento al piano terra e magazzino al piano interrato. Catastalmente identificato al Fg. 21 particella 171 sub 1 i piani terra, piano primo e secondo sottotetto, e Fg. 21 particella 171 sub 2 il piano interrato. E' presente una corte ad uso esclusivo recintata con muretti in tufo e cancellate pedonali e carrabili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

A.1 altro terreno, composto da corte.

A.2 altro fabbricato, composto da Locale Tecnico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	343,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,13 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 563.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 563.000,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Dalla lettura dell'estratto del registro degli atti di matrimonio fornito dal Coune di Ari in 17/04/2024, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione RG. 8356 RP. 6418 del 28.05.2015 relativa alla trascrizione del verbale di separazione consensuale fra la sig. D'Alessandro Rosanna e il sig. Caldarone Biagio, coniuge dell'esecutata, si legge che nella casa coniugale (l'intero immobile oggetto di pignoramento) il sig. Caldarone poteva rimanere sino a quando non avrebbe ... *reperito altro alloggio paritetico*, costituendo di fatto un diritto di abitazione. Non si è in possesso di altre informazioni riguardo la posizione del coniuge.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti-Sezione distaccata di Ortona ai nn. RG. 5545 RP. 627, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop, contro D'Alessandro Rosanna, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 78.000,00.

Importo capitale: € 51.443,66.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti-Sezione distaccata di Ortona ai nn. RG. 5546 RP. 628, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., contro D'Alessandro Rosanna, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/03/2024 a Ufficiale Giudiziario UNELP di Chieti Sez. Dist. Ortona ai nn. RG. 4567 RP. 3565, a favore di FEDAIA SVP S.R.L., contro D'Alessandro Rosanna, derivante da Atto Esecutivo e Cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di immobile NON in condominio.

L'immobile ricade in zona B2 Trasformazione Mirata, con vincolo dal Piano Paesistico Regionale ed in area Tutelta per Legge D.GLS 22/01/2004 n. 42 art. 142 lett. C

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto alla Sig. D'Alessandro Rosanna con atto a rogito Notaio Raoul Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889 Racc. 3733, Trascritto il 03.08.1989 al n. 11881, da Vorano Luciano e La

Selva Nicoletta Franca, pertanto l'esecutata è proprietaria da oltre 20 anni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

D'ALESSANDRO ROSSANA per la quota di 1/1, in forza di Atto a rogito del Notaio Raoul Marcianite di Ortona, trascritto il 03/08/1989 a Chieti ai nn. GR. 11881 RP. 9782

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **28/1985** e successive varianti, intestata a LA SELVA GRAZIANA, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO "B" USO ABITAZIONE, rilasciata il 12/02/1985 con il n. 28 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **51/1988**, intestata a LA SERVA GRAZIANA, per lavori di VARIANTE COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO "B" USO ABITAZIONE, presentata il 21/11/1987, rilasciata il 12/03/1988 con il n. 51 di protocollo, agibilità del 06/10/1988 con il n. 128 e 129 di protocollo.

In variante alla C.E. n. 28/1985

SCIA in Sanatoria N. **8317/2021**, intestata a D'ALESSANDRO ROSANNA, per lavori di SANATORIA DI OPERE INTERNE AD UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 10/03/2021 con il n. 8317 di protocollo

SCIA N. **25619/2023**, intestata a D'ALESSANDRO ROSANNA, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI PARTE DEL PIANO TERRA PER LA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO ABITATIVO AUTONOMO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 28/06/2023 con il n. 25619 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino del balcone previa rimozione dei pannelli in alluminio e vetro che costituiscono la veranda

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- per il completamento dei lavori al piano terra, oneri amministrativi e spese tecniche comprese:

€30.000,00

- rimozione pannelli in alluminio e vetro veranda compreso smaltimento: €2.000,00

E' stata realizzata una veranda con pannelli di alluminio e vetro in luogo di uno dei balconi al piano primo. La veranda non è stata considerata nella valutazione ma è stata pervista la sua rimozione (paragrafo 8.1). Si ricorda inoltre che sono in corso di esecuzione i lavori all'alloggio ubicato al piano terra di cui alla SCIA citata Prot. 25619 del 29.06.2023 e che dovranno essere completati.



Piano Primo - Veranda da rimuovere

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi note aggiuntive

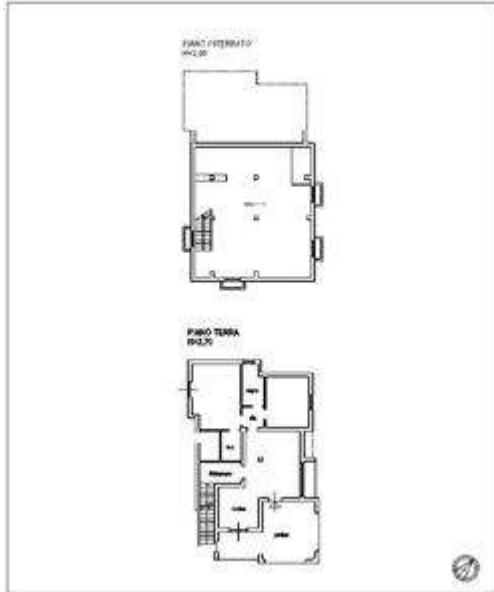
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

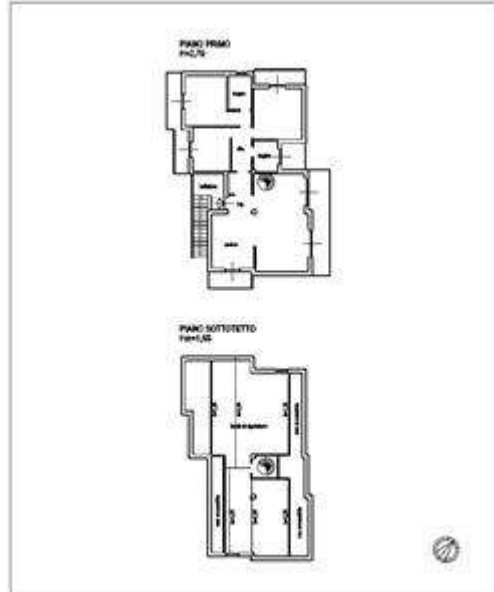
- Variazioni catastali: €5.000,00

Ad oggi, come già evidenziato, si rileva che la corte esclusiva è in parte occupata dal un tracciato statale ad uso privato che è a servizio dell'immobile oggetto di pignoramento e dei fabbricati limitrofi. Essendo la zona edificata con edifici della stessa epoca della stessa tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento, molto probabilmente furono fatti accordi fra i vari costruttori per la cessione di parti delle aree per la realizzazione della viabilità, circostanza consolidatasi nel tempo (da oltre 20 anni) anche se non aggiornata catastalmente. A mio avviso tale situazione non pregiudica la commerciabilità dell'immobile. Comunque sarà necessario riallineare catastalmente l'immobile dopo la fine dei lavori di completamento dell'unità abitativa ubicata al piano terra e cioè: 1) Rideterminare la reale consistenza della corte tramite frazionamento e/o tipo mappale della parte di

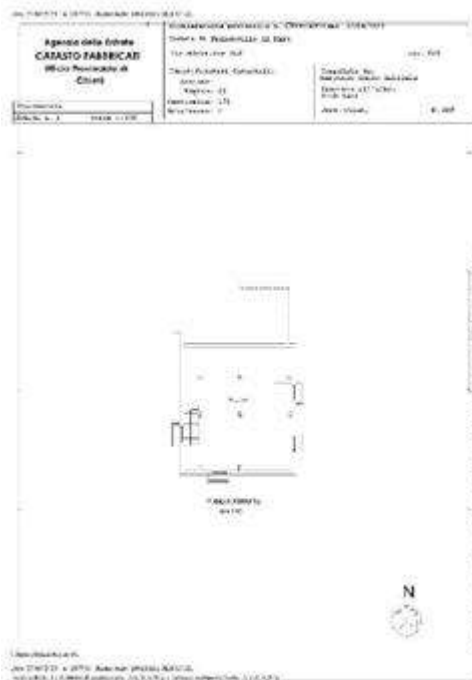
corte occupata dalla stradella; 2) costituire la corte residua come Bene Comune non Censibile; 3) Contestualmente sopprimere i due sub esistenti e costituire nuovi sub che individuino separatamente l'abitazione al piano terra con deposito/magazzino e l'abitazione al piano primo con il locale di sgombero al piano secondo sottotetto.



Nuova planimetria catastale possibile



Nuova planimetria catastale possibile



Planimetria catastale esistente



Planimetria catastale esistente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ADRIATICA SUD 128

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FRANCAVILLA AL MARE VIA ADRIATICA SUD 128, della superficie commerciale di **343,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ROSANNA D'ALESSANDRO) Trattasi di fabbricato indipendente tipo villino, composto da un'abitazione ai piani primo e secondo sottotetto e da altra abitazione al piano terra, essa in corso di completamento, con antistante porticato e magazzino al piano interrato.

Esso è così costituito.

Piano interrato composto da: locale deposito/magazzino.

Piano terra composto da: ingresso soggiorno, cucina, disimpegni, due camere da letto, bagno, w.c. interno ad una delle camere da letto e portico; inoltre è presente un locale tecnico accessibile dall'esterno e una corte perimetrale recintata con muretti di tufo e cancelli pedonali e carrabili.

Piano primo, accessibile tramite scala esterna direttamente dalla corte, composto da: ingresso ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due bagni di cui uno a servizio di una delle camere, sono presenti cinque balconi a livello di cui uno verandato e che dovrà essere oggetto di rimozione.

Piano secondo sottotetto, direttamente collegato all'abitazione sottostante tramite scala interna del tipo a chiocciola in legno, composto da ampio locale di sgombero.

L'altezza netta del locale deposito/magazzino al piano interrato è di mt. 2.00. L'altezza netta delle unità abitative ai piani terra e primo è di mt. 2.70, mentre l'altezza media dei locali di sgombero ubicati al piano secondo sottotetto è di mt. 1,65.

Attualmente la corte, che circonda l'intero immobile, è parzialmente occupata da una stradella di accesso, a servizio del fabbricato stesso e dei fabbricati limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra, Primo e Secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: T-1 - 2, intestato a D'ALESSANDRO ROSANNA, derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: L'immobile in questione, ubicata ai piani Interrato, Terra, Primo e Secondo Sottotetto, ed è circondata da una corte che confina a nord-est con la particella 155 Fg. 21, a sud-est con stradella privata di accesso, a sud-ovest con la particella 1669 Fg. 21 e a nord-ovest con la particella 1682 Fg. 21.
- foglio 21 particella 171 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 89, classe 1, consistenza 89 mq, rendita 188,45 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: S1, intestato a D'ALESSANDRO ROSANNA, derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: Si vedano i confini di cui al sub 1
L'immobile è composto da un'abitazione al piano primo con sovrastante sottotetto praticabile

collegato all'abitazione sottostante tramite scala interna in legno del tipo a chiocciola, è costituito da un ampio locale di sgombero. L'altezza netta dell'abitazione al piano primo è di mt. 2.70 mentre l'altezza media dei locali di sgombero ubicati al piano secondo sottotetto è di mt. 1,65.

Il portoncino d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane ad ante anch'esse il legno, gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato e legno e vetro. La pavimentazione interna è in monocottura così come i rivestimenti della cucina e dei bagni. L'immobile è dotato degli impianti tecnologici necessari, elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, e per quanto è stato possibile verificare perfettamente funzionanti. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione conservazione.



Esterna 1



Appartamento in corso di realizzazione al piano terra



Soggiorno appartamento al piano primo



Cucina appartamento al pian primo



Uno dei bagni appartamento al piano primo



Locale di sgombero al piano secondo sottotetto

CONSISTENZA:

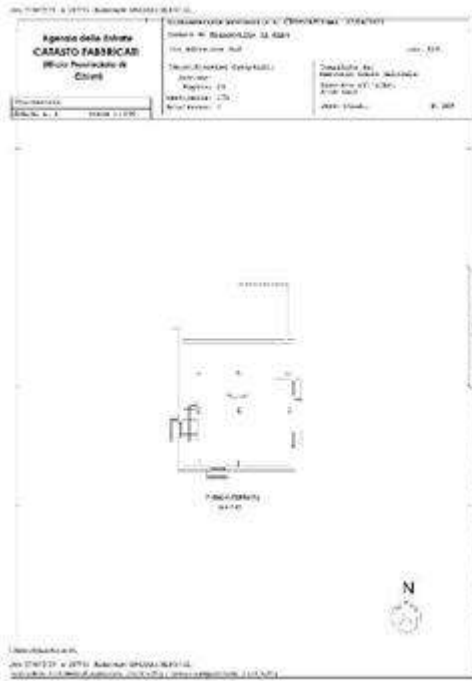
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

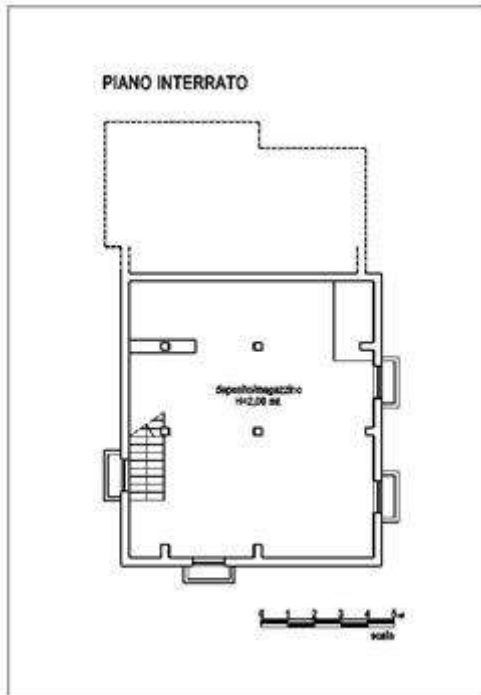
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito/Magazzino al piano interrato	95,00	x	50 %	=	47,50
Abitazione al Piano Terra	102,00	x	100 %	=	102,00
Portico al Piano Terra	29,00	x	30 %	=	8,70
Abitazione al Piano Primo	131,00	x	100 %	=	131,00
Balconi al Piano Primo fino a 25 mq.	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi al Piano Primo per l'eccedenza ai 25 mq.	28,60	x	10 %	=	2,86
Locali di sgombero al Piano Secondo Sottotetto	88,00	x	50 %	=	44,00
Totale:	498,60				343,56



Planimetria catastale SUB 1



Planimetria catastale SUB 2



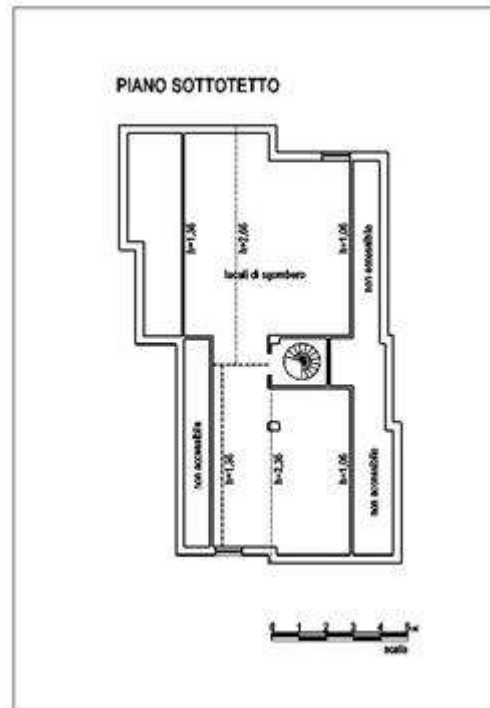
Stato rilevato Piano Interrato



Stato rilevato Piano Terra



Stato rilevato Piano Primo



Stato rilevato Piano Secondo Sottotetto

ACCESSORI:

altro terreno, composto da corte.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

corte al netto della parte occupata dalla stradella	320,00	x	10 %	=	32,00
Totale:	320,00				32,00

**PLANIMETRIA ESPLICATIVA
CORTE COMUNE e STRADELLA**



Planimetria della corte

altro fabbricato, composto da Locale Tecnico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale tecnico	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	4,50				1,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2024

Fonte di informazione: Agenzia TECNOCASA di Francavilla al Mare

Descrizione: Villa a schiera con giardino me box di proprietà

Indirizzo: Via dei Marrucini n. 71

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 229.000,00 pari a 1.431,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TEMPOCASA
Descrizione: Quadrilocale con box auto
Indirizzo: Via Anton Ludovico Antinori, 147
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 1.879,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare REMAX VENERE
Descrizione: Villa a schiera
Indirizzo: Via Anton Ludovico Antinori, 81
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:
Prezzo: 280.000,00 pari a 1.891,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno 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 dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari e degli operatori economici del settore, determinando tale valore in € 7,50/mq per l'abitazione.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie rivalutata e ragguagliata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore che ha portato a determinare il valore in € 1.650,00/mq.

STIMA ANALITICA

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

- $Mq. (344,00+33,00) = mq. 377,00 \times \text{€ } 7,50 - 40\% = \text{€ } 1.696,50$
- $\text{€ } 1.696,50 \times 12 = \text{€ } 20.358,00$ (canone annuo di locazione al netto delle spese)
- $\text{€ } 20.358,00 / 3,5\% = \text{€ } 581.657,14$ in c.t. **€ 581.700,00 (valore di stima analitica)**

STIMA COMPARATIVA

ABITAZIONE mq. 376,00 x € 1.650,00 = **€ 620.400,00 (valore di stima comparativa)**

VALORE MEDIO (analitica/comparativa)

$[(\text{€ } 581.700,00 + \text{€ } 620.400,00)/2] = \text{€ } 601.050,00$ In c.t. **€ 600.000,00 (Euro seicentomila/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **600.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 600.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 600.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno 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 dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari e degli operatori economici del settore, determinando tale valore in € 7,50/mq per l'abitazione.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie rivalutata e ragguagliata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore che ha portato a determinare il valore in € 1.650,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla al Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese di costruzione e Tecnici del posto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	343,56	33,12	600.000,00	600.000,00
				600.000,00 €	600.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, chiede che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote autonome e liberamente godibili, che si possono formare senza importanti problemi tecnici ed eccessivi impegni economici, che non incidano sulla originaria destinazione del bene e che non comportino sensibili deprezzamenti dello stesso e delle singole quote.

Ne caso specifico risulterebbe agevole la divisibilità ma solo dopo aver concluso i lavori realizzazione dell'alloggio al piano terra ed aver eseguito gli aggiornamenti catastali, pertanto allo stato si è ritenuto di considerare un unico lotto per l'intero immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 37.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 563.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 563.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale commerciale di grossa dimensione - Cat. D/8** a FRANCAVILLA AL MARE VIA VITTORIA COLONNA 157, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ROSANNA D'ALESSANDRO)

Trattasi di porzione di capannone a destinazione commerciale oggi adibito ad officina meccanica/gommista, ubicato al piano terra costituito da due ampi ambienti oltre box uffici e servizio ubicati all'interno di uno dei due ambienti, oltre tettoia antistante.

L'altezza media interna del capannone è di mt. 6,70 cos' come la tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 6,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 234 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 7.340,00 Euro, indirizzo catastale: FRANCAVILLA AL MARE, piano: Terra, intestato a D'ALESSANDRO Rossana, derivante da Verbale di Separazione Consensuale Tribunale di Chieti Rep. n. 1596

Coerenze: L'immobile in questione, ubicato al piano terra ed è parte integrante di un complesso industriale/artigianale. Confina ad est ed a ovest con il sub 10 della particella 234, a sud con la corte comune a tutte le unità del complesso industriale/artigianale e a nord con canale di bonifica.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	920,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.000,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da LADY CAR SRL con sede in Francavilla al

Mare (CH) con contratto di affitto tipo 6 anni con rinnovo tacito, stipulato il 01/10/2023, con scadenza il 30/09/2029, registrato il 22/09/2023 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 003354-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 16.800 annui.
Si veda Allegato "E"

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente all'ipoteca volontaria in favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A., si precisa che essa riguardava, oltre che l'unità al Fg. 22 Part. 234 Sub 5 (oggi Sub 9) in testa a CALDARONE BIAGIO quale Terzo Datore di Ipoteca, anche le unità al Fg. 22 Part. 234 Subalterni 1-3-4-6-7-8 in testa alla Società GRUPPO CALDARONE IMMOBILIARE S.R.L. quale Debitore Ipotecario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti Sezione Distaccata di Ortona ai nn. RG. 5545 RP. 627, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., contro D'ALESSANDRO ROSSANA, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 78.000,00.

Importo capitale: € 51.443,66.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti Sezione Distaccata di Ortona ai nn. RG.5546 RP. 628, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., contro D'ALESSANDRO ROSSANA, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

ipoteca **volontaria**, iscritta il 21/05/2009 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. RG. 9579 RP. 2055, a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A., contro CALDARONE BIAGIO, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.120.000,00.

Importo capitale: € 560.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a all'immobile di cui al Fg. 22 Part. 234 sub 5, oggi identificato con il sub 9.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/03/2024 a Ufficiale Giudiziario UNELP di Chieti Sez. Dist. Ortona ai nn. RG. 4567 RP. 3565, a favore di FEDAIA SVP S.R.L., contro D'ALESSANDRO ROSSANA, derivante da ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di immobile **NON** in condominio.

L'immobile attualmente ricade nella Variante al PRG V 05 PRU galasso, con vincolo dal Piano Paesistico Regionale ed in area Tutelta per Legge D.GLS 22/01/2004 n. 42 art. 142 lett. C.

L'area di sedime del fabbricato ricade in parte secondo il PSDA (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) in R1 (rischio moderato), R2 (rischio medio) ed R3 (rischio elevato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto alla sig. D'Alessandro Rosanna dal sig. Caldarone Biagio a seguito di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione di beni Omologato dal Tribunale di Chieti il 12.02.2015, Rep. 1596, Trascritto il 28.05.2015 ai n.ri RG. 8356 RP. 6418. Si precisa che all'epoca dell'assegnazione in piena ed esclusiva proprietà l'immobile era identificato con il sub 5 della particella 234 del foglio 22.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

D'ALESSANDRO ROSANNA per la quota di 1/1, in forza di Verbale di Separazione Consensuale con omologa del Tribunale di Chieti (dal 12/02/2015), trascritto il 28/05/2015 a Chieti ai nn. GR. 8356 RP. 6418

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **46/2016**, intestata a Gruppo Caldarone Immobiliare srl e D'ALESSANDRO ROSANNA, per lavori di SANATORIA DI ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEL LOCALE A PIANO TERRA DA DESTINARE A OFFICINA MECCANICA, presentata il 26/02/2016 con il n. 7152 di protocollo, rilasciata il 18/05/2016 con il n. 46 di protocollo.

Ultimo titolo abilitativo rilasciato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Provinciale n. 7/6 del 06.03.1998, l'immobile ricade in zona Variante V 05 PRU Galasso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA VITTORIA COLONNA 157

LOCALE COMMERCIALE DI GROSSA DIMENSIONE - CAT. D/8

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale di grossa dimensione - Cat. D/8 a FRANCAVILLA AL MARE VIA VITTORIA COLONNA 157, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (ROSANNA D'ALESSANDRO)

Trattasi di porzione di capannone a destinazione commerciale oggi adibito ad officina meccanica/gommista, ubicato al piano terra costituito da due ampi ambienti oltre box uffici e servizio ubicati all'interno di uno dei due ambienti, oltre tettoia antistante.

L'altezza media interna del capannone è di mt. 6,70 cos' come la tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di

6,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 234 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 7.340,00 Euro, indirizzo catastale: FRANCAVILLA AL MARE, piano: Terra, intestato a D'ALESSANDRO Rossana, derivante da Verbale di Separazione Consensuale Tribunale di Chieti Rep. n. 1596

Coerenze: L'immobile in questione, ubicato al piano terra ed è parte integrante di un complesso industriale/artigianale. Confina ad est ed a ovest con il sub 10 della particella 234, a sud con la corte comune a tutte le unità del complesso industriale/artigianale e a nord con canale di bonifica.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.



Estratto di Mappa



Vista Aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: A circa 3 Km dal lungomare sud di Francavilla al Mare.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di capannone a destinazione commerciale posto al piano terra oggi destinato ad autofficina/gommista. L'immobile, edificato nel suo impianto intorno al 1998, ha struttura portante costituita da telaio di pilastri e capriate in metallo, copertura con pannelli coibentati tipo sandwich, pareti parte tamponate in laterizio e parte con infissi in alluminio e vetro. Esso è costituito da due ampi locali, con all'interno di uno dei quali un box uffici e servizi, e da una tettoia antistanti gli

l'ingressi dell'officina. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune, attraverso serrande scorrevoli in alluminio pannellato. La pavimentazione interna ed esterna è costituita da massetto cementizio del tipo carrabile, le finestrate sono in metallo e vetro, il legno tamburato le porte del box ufficio/servizi.

L'altezza media sia dei locali principali che della tettoia è di mt. 6,70 mentre l'altezza del box uffici e servizi è di mt. 2.80. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di tutti gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività di autofficina/gommista e per quanto è stato possibile verificare perfettamente funzionanti. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione conservazione ed adatto all'uso a cui è destinato.



Vista esterna



Interno 1



Interno 2



Interno 3



Interno 4



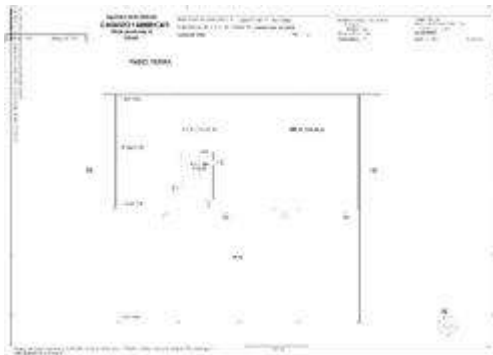
Box Uffici e Servizi

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Officina	770,00	x	100 %	=	770,00
Tettoia	750,00	x	20 %	=	150,00
Totale:	1.520,00				920,00



Planimetria Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2024

Fonte di informazione: Prelio Agency

Descrizione: Immobile commerciale

Indirizzo: Via Nazionale Nord, 17

Superfici principali e secondarie: 3200

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.010.000,00 pari a 628,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/08/2024

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Capannone-Laboratorio

Indirizzo: Via Nazionale Nord, 95

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 477,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno 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 raggugiata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari, degli operatori economici del settore, inoltre si è tenuto conto del canone di locazione del contratto in essere, determinando tale valore in € 1,55/mq.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie eventualmente rivalutata e raggugiata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore. Si precisa che la scarsa disponibilità sul mercato di immobili aventi simili caratteristiche ha reso disagevole la ricerca di comparativi, comunque le indagini hanno portato a determinare il valore in € 450,00/mq.

STIMA ANALITICA

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

- Mq. 920,00 x € 1,55 – 20% = € 1.140,80
- € 1.140,80 x 12 = € 13.689,60 (canone annuo di locazione al netto delle spese)
- € 13.689,60 / 3,5 % = € **391.131,43 in c.t. € 390.000,00 (valore di stima analitica)**

STIMA COMPARATIVA

ABITAZIONE mq. 920,00 x € 450,00 = € **414.000,00 (valore di stima comparativa)**

VALORE MEDIO (analitica/comparativa)

$[(€ 390.000,00 + € 414.000,00)/2] = € **402.000,00 (Euro quattrocentoduemila/00)**$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **402.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 402.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 402.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno 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 raggugiata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari, degli operatori economici del settore, inoltre si è tenuto conto del canone di locazione del contratto in essere, determinando tale valore in € 1,55/mq.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie eventualmente rivalutata e raggugiata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore. Si precisa che la scarsa disponibilità sul mercato di immobili aventi simili caratteristiche ha reso disagevole la ricerca di comparativi, comunque le indagini hanno portato a determinare il valore in € 450,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla

al Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese di costruzione e Tecnici del posto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale commerciale di grossa dimensione - Cat. D/8	920,00	0,00	402.000,00	402.000,00
				402.000,00 €	402.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, chiede che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote autonome e liberamente godibili, che si possono formare senza importanti problemi tecnici ed eccessivi impegni economici, che non incidano sulla originaria destinazione del bene e che non comportino sensibili deprezzamenti dello stesso e delle singole quote.

Nel caso specifico, eseguita un'attenta valutazione tecnico – funzionale ed economica, considerate le spese tecniche e le spese per l'esecuzione dei lavori necessari per dividere l'immobile in più unità indipendenti e funzionali (opere edili, adeguamento impianti e servizi), si è giunti alla conclusione che la divisione dell'immobile non è comodamente ed economicamente attuabile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 402.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.000,00

data 09/08/2024

il tecnico incaricato
Fabio D'andreagiovanni



FABIO D'ANDREAGIOVANNI
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 23/2024

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Allegato "A"

Verbale Operazioni Peritali del 10.04.2024
Verbale Operazioni Peritali del 25.06.2024

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

TRIBUNALE DI CHIETI

VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 1 del 10.04.2024

Esecuzione Immobiliare n. 23/2024 R.G.E.

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Il sottoscritto Geom. Fabio D'Andreagiovanni, in qualità di C.T.U. nominato dal giudice Dott. Francesco TURCO quale C.T.U. presso il Tribunale di Chieti per l'Esecuzione Immobiliare n° 23/2024, dopo aver prestato giuramento con deposito telematico in data 26.03.2024, si è recato in Via Adriatica Sud n. 128 e in C.da Foro n. 97, del Comune di Francavilla al Mare (CH), per procedere alle operazioni peritali.

Alle ore 12,05, sono iniziate le operazioni peritali presso i luoghi in causa, alle quali sono presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode dei Beni Pignorati Dott. Antonio Spadaccini:

- La sig. CALABRONE STEFANIA figlia dell'eventuale
- Il sig. DEZIO FABRIZIO marito della sig. Baldassarre Stefania

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, così come disposto dall'I.S.G., il Dott. Spadaccini consegna all'esecutato gli allegati A (Informativa per il Debitore) e B (Istanza di Conversione del Pignoramento) debitamente compilati nelle parti mancanti.

Viene data lettura dei quesiti formulati, vengono esaminati gli atti di causa, vengono ispezionati i luoghi ed effettuati i rilievi del caso e, infine, estratta documentazione fotografica esplicativa.

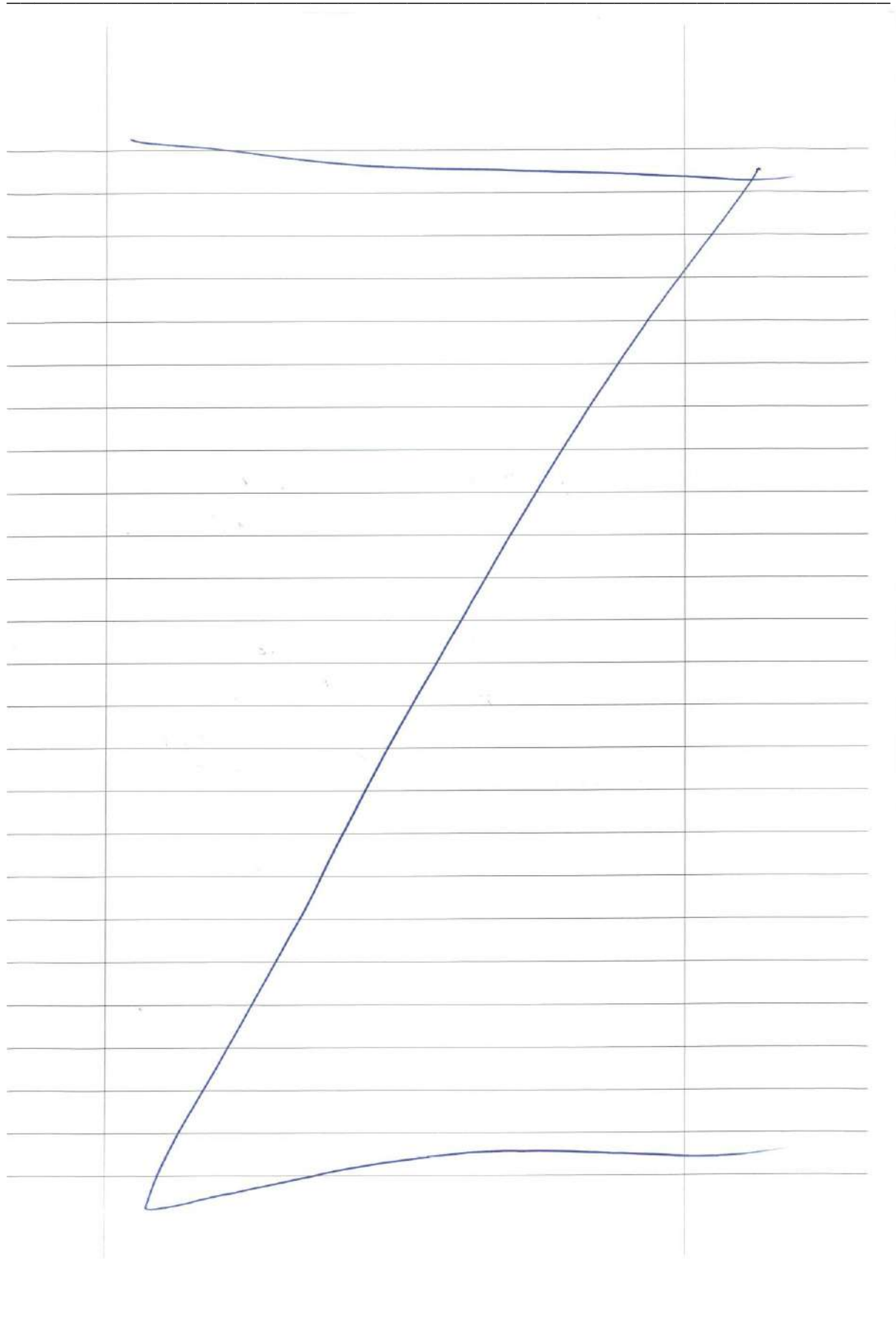
Si pensa che le operazioni peritali elencate sono state eseguite in primis e nell'immobile sito in VIA ADRIANUS SUB. 118.

Relativamente al larvo in esecuzione al piano terre le sig. ADRIANONE fanno fatto gli atti amministrativi relativi e fanno larvo entro 7 giorni da oggi.

Alle ore 12.15 le operazioni peritali si spostano presso l'immobile sito in Via Vittoria Colonna 151 ex C. do Faro 97

Vengono effettuate le stesse operazioni di rilievo fatte in Via Adriatic sub 118 e con rilievi notturni e fotografici. Le sig. ADRIANONE non ha nulla da opporre.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Il C.T.U., alle ore 10,50, dichiara chiuse le operazioni peritali odierne e si riserva di effettuare ulteriore sopralluogo a data da destinare/aggiornare le stesse al giorno _____ alle ore _____, presso: _____

Letto, confermato e sottoscritto

Le Parti



Il C.T.U.



Il Custode dei Beni Pignorati



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

TRIBUNALE DI CHIETI

VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 2 del 25.06.2024

PER IL PROSEGUO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esecuzione Immobiliare n. 23/2024 R.G.E.

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Il sottoscritto Geom. Fabio D'Andreagiovanni, in qualità di C.T.U. nominato dal giudice Dott. Francesco TURCO quale C.T.U. presso il Tribunale di Chieti per l'Esecuzione Immobiliare n° 23/2024, dopo aver prestato giuramento con deposito telematico in data 26.03.2024, si è recato in Via Adriatica Sud n. 128 e in C.da Foro n. 97, del Comune di Francavilla al Mare (CH), per procedere al proseguo delle operazioni peritali.

Alle ore 10,45, sono iniziate le operazioni peritali odierne presso i luoghi in causa, alle quali sono presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode dei Beni Pignorati Dott. Antonio Spadaccini:

- LA SIG. CANDIARO STEFANIA *figlia*
dell'esecutore
- LA SIG. D'ALESSANDRO ROSARIA.

Lo stesso CTU ha effettuato una ricognizione del piano terra dello stabile sito in Via Adriatica sud rilevando che sono in corso lavori di ristrutturazione.

Forte le dovute misure e rilievi fotografici necessari.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Le sig. STEFANIA CALDARONE fornisce
foto mat. le documentazioni relative
all'excuse dei lavori sopra rilevati.
Il CTU ne prende atto e riserva.
Le parti non hanno nulla da aggiungere

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Il C.T.U., alle ore 11,15, dichiara chiuse le operazioni peritali odierne e si riserva di effettuare ulteriore sopralluogo a data da destinare/aggiornare le stesse al giorno _____ alle ore _____, presso: _____

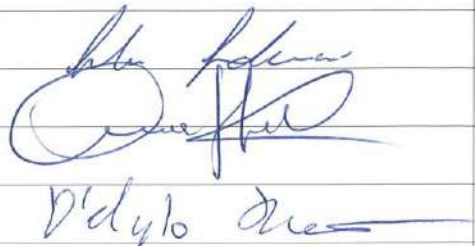
Letto, confermato e sottoscritto

Le Parti

Il C.T.U.



Il Custode dei Beni Pignorati



D'adylo Mes

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 23/2024

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Allegato “B”

Documentazione catastale (visure, planimetrie, estratto 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

LOTTO 1



Data: 07/08/2024 Ora: 9.36.01 Segue:
Visura n.: T34329 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Dati della richiesta	Comune di FRANCAVILLA AL MARE (Codice: D763)
Catasto Terreni	Provincia di CHIETI Foglio: 21 Particella: 171

Area di enti urbani e promiscui dal 29/01/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	21	171		-	ENTE URBANO	06 65				VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/01/1988 in atti del 25/10/1995 TM. 86/88 (n. 86.1/1988)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:1223 ; Foglio:21 Particella:3532 ; Foglio:21 Particella:3533 ; Foglio:21 Particella:4159 ; Foglio:21 Particella:4161 ; Foglio:21 Particella:4163 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:949 ; Foglio:21 Particella:1667 ; Foglio:21 Particella:1668 ; Foglio:21 Particella:1669 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune: D763 - Foglio: 21 - Particella: 171/

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	21	171		-	ORTO IRRIG 1	03 50		L. 14.000	L. 7.000	FRAZIONAMENTO del 23/09/1986 in atti del 10/08/1995 (n. 791-43.2/1986)
Notifica						Partita				



Data: 07/08/2024 Ora: 9.36.01 Segue:
Visura n.: T34329 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Notifica						Partita	13178			
----------	--	--	--	--	--	---------	-------	--	--	--

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:3534 ; Foglio:21 Particella:3535 ; Foglio:21 Particella:3536 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	21	171		-	ORTO IRRIG 1	04 65		L. 18.600	L. 9.300	FRAZIONAMENTO in atti del 16/04/1986 (n. 829681)
Notifica						Partita	7677			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:21 Particella:1508 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	21	171		-	ORTO IRRIG 1	04 90		L. 19.600	L. 9.800	Impianto meccanografico del 29/04/1972
Notifica						Partita	6291			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 07/08/2024 Ora: 9.36.01 Fine
Visura n.: T34329 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione degli intestati dal 26/02/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VORANO Luciano nato a COSEANO (UD) il 27/08/1938	VRSLCN38M27D085X*	(99) Da verificare - fino al 26/02/1988
DATI DERIVANTI DA: Atto del 26/02/1988 Pubblico ufficiale PASTORE ANDREA Sede PENNE (PE) Repertorio n. 48389 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 1023 registrato in data 08/03/1988 - n. 4157/1988 in atti dal 10/08/1985			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/07/1969 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GIOVANNI Gabriele nato a FRANCAVILLA AL MARE (CH) il 08/01/1939	DGVGRL39A08D763N*	(1) Proprietà - fino al 23/11/1948
2	DE LUCA Concetta - Fu Biagio		(8) Usufrutto - fino al 23/11/1948
DATI DERIVANTI DA: Atto del 15/07/1969 Pubblico ufficiale SALTARINI G Sede MIGLIANICO (CH) Repertorio n. 9679 - UR Sede FRANCAVILLA AL MARE (CH) Registrazione n. 490 registrato in data 02/08/1969 - Volutra n. 31772 in atti dal 27/05/1974			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/11/1948 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GIOVANNI Gabriele nato a FRANCAVILLA AL MARE (CH) il 08/01/1939	DGVGRL39A08D763N*	(99) Da verificare - fino al 26/02/1988
DATI DERIVANTI DA: Documento del 23/11/1948 Voltura in atti dal 20/03/1990 Sede CHIETI (CH) (n. 327285)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DE LUCA Concetta - Fu Biagio Ved Montanaro		(33) Cossuffrutuario generale - fino al 15/07/1969
2	MONTANARO Franco nato a FRANCAVILLA AL MARE (CH) il 26/07/1905		(33) Cossuffrutuario generale - fino al 15/07/1969
3	MONTANARO Rocco nato a FRANCAVILLA AL MARE (CH) il 22/12/1933	MNTRCC33T22D763D*	(1) Proprietà - fino al 15/07/1969
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 29/04/1972			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Data: 07/08/2024 Ora: 9.36.38 Segue
Visura n.: T34640 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Dati della richiesta	Comune di FRANCAVILLA AL MARE (Codice: D763)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 21 Particella: 171 Sub.: 1

INTESTATO

1	D'ALESSANDRO Rosanna nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DLSRNNS1C53A398Q*	(1) Proprietà
---	--	-------------------	---------------

Unità immobiliare dal 02/04/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		21	171	1	2		A/7	1	12,5 vani	Totale: 272 m ² Totale: escluse aree scoperte** = 250 m ²	Euro 1.452,54	VARIAZIONE del 01/04/2021 Pratica n. CH0024991 in atti dal 02/04/2021 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 12139.1/2021)		
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano T.1 - 2												
Notifica		Partita												
Annotazioni		classamento e rendita prospetti (d.m. 7/1/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D763 - Foglio 21 - Particella 171

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		21	171	1	2		A/7	1	12,5 vani	Totale: 207 m ² Totale: escluse aree scoperte** = 190 m ²	Euro 1.452,54	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano T.1-2												

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 07/08/2024 Ora: 9.36.38 Segue
Visura n.: T34640 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Notifica		Partita	1066350	Mod.58	1066350
----------	--	---------	---------	--------	---------

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	1	2		A/7	I	12,5 vani		L. 2.812.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
Indirizzo												
VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano T1-2												
Notifica		Partita	1066350	Mod.58	1066350							

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	1	2		A/7	I	12,5 vani		Euro 1,12 L. 2.175	CLASSAMENTO del 29/01/1988 in atti dal 16/09/1994 (n. 86/C.4/1988)
Indirizzo												
VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano T1-2												
Notifica		Partita	1066350	Mod.58	1066350							

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	1	2							FRAZIONAMENTO del 29/01/1988 in atti dal 16/09/1994 D UFFICIO - CLASSAMENTO (n. 86/C.3/1988)
Indirizzo												
VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano T1-2												
Notifica		Partita	1066350	Mod.58	-							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Data: 07/08/2024 Ora: 9.36.38 Fine
Visura n.: T34640 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DALESSANDRO Rosanna nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DLSRNN51C53A398Q*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 29/01/1988 in atti dal 16/09/1994 D'UFFICIO - CLASSAMENTO (n. 86/C.3/1988)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171									Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo												
VIA ADRIATICA SUD Piano T - 1 - 15												
Notifica		Partita	7007	Mod.58	-							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DALESSANDRO Rosanna nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DLSRNN51C53A398Q*	(1) Proprietà fino al 29/01/1988
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 18/07/1989 Pubblico ufficiale MARCIANTE Sede FRANCAVILLA AL MARE (CH) Repertorio n. 48889 - UR Sede ORTONA (CH) Registrazione n. 337 registrato in data 02/08/1989 - COMPRAVENDITA Volture n. 690.1/1989 in atti dal 11/11/1992			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA SELVA Graziana ; In Di Carbonara a FRANCAVILLA AL MARE (CH) il 17/08/1951	LSLGN51M57D763Z*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 18/07/1989
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1989			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 07/08/2024 Ora: 9.37.15 Segue:
Visura n.: T34950 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Dati della richiesta	Comune di FRANCAVILLA AL MARE (Codice: D763) Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 171 Sub.: 2

INTESTATO	1 DALESSANDRO ROSARIO, nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DI SRNN51C53A398Q*	(1) Proprietà
------------------	--	--------------------	---------------

Unità immobiliare dal 02/04/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	2	2		C/2	I	89 m ²	Totale: 107 m ²	Euro 188,45	VARIAZIONE del 01/04/2021 Pratica n. CH0034991 in atti dal 02/04/2021 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 12139.1/2021)
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano 1-S1										
Notifica												
Annotazioni		-classamenti e rendita proposti (d.n. 701/84)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D763 - Foglio 21 - Particella 171

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	2	2		C/2	I	89 m ²	Totale: 102 m ²	Euro 188,45	VARIAZIONE del 05/02/2016 Pratica n. CH0011025 in atti dal 05/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3543.1/2016)
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano 1-S										
Notifica												
Annotazioni		di studio: acquisizione planimetria										



Data: 07/08/2024 Ora: 9.37.15 Segue:
Visura n.: T34950 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	2	2		C/2	I	89 m ²	Totale: 102 m ²	Euro 188,45	VARIAZIONE del 05/02/2016 Pratica n. CH0011018 in atti dal 05/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3543.1/2016)
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano 1-S										
Notifica												
Annotazioni		di studio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetria n.86c/1988										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	2	2		C/2	I	89 m ²		L. 364,900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano 1-S										
Notifica												
Annotazioni												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1988 (anteriore all'Impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	2	2		C/2	I	89 m ²		Euro 0,12 L. 240	CLASSAMENTO del 29/01/1988 in atti dal 16/09/1994 (n. 86/ C-4/1988)
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUD n. 128 Piano 1-S										
Notifica												
Annotazioni												

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 07/08/2024 Ora: 9.37.15 Segue
Visura n.: T34950 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1988 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171	2	2							FRAZIONAMENTO del 29/01/1988 in atti dal 16/09/1994 D'UFFICIO - CLASSAMENTO (n. 86/C.3/1988)
Notifica				Partita		1/06/90		Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/01/1988 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DALESSANDRO Rosanna nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DLSRNN51C53A398Q*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 29/01/1988 in atti dal 16/09/1994 D'UFFICIO - CLASSAMENTO (n. 86/C.3/1988)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		21	171									Impianto meceanografico del 01/01/1989
Indirizzo		VIA ADRIATICA SUB Piano T - 1 - 15		Partita		7007		Mod.58				
Notifica												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DALESSANDRO Rosanna nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DLSRNN51C53A398Q*	(1) Proprietà fino al 29/01/1988
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 18/07/1989 Pubblico ufficiale MARCIANTE Sede FRANCAVILLA AL MARE (CH) Repertorio n. 48889 - UR Sede ORTONA (CH) Registrazione: n. 337 registrato in data 02/08/1989 - EOMPRAVENDITA Volture n. 690.1/1989 in atti dal 11/11/1992			



Data: 07/08/2024 Ora: 9.37.15 Fine
Visura n.: T34950 Pag: 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA SELVA Graziana - In Di Circonota a FRANCAVILLA AL MARE (CH) il 17/08/1951	LSLGGZNS1M57D763Z*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 18/07/1989
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meceanografico del 01/01/1989			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

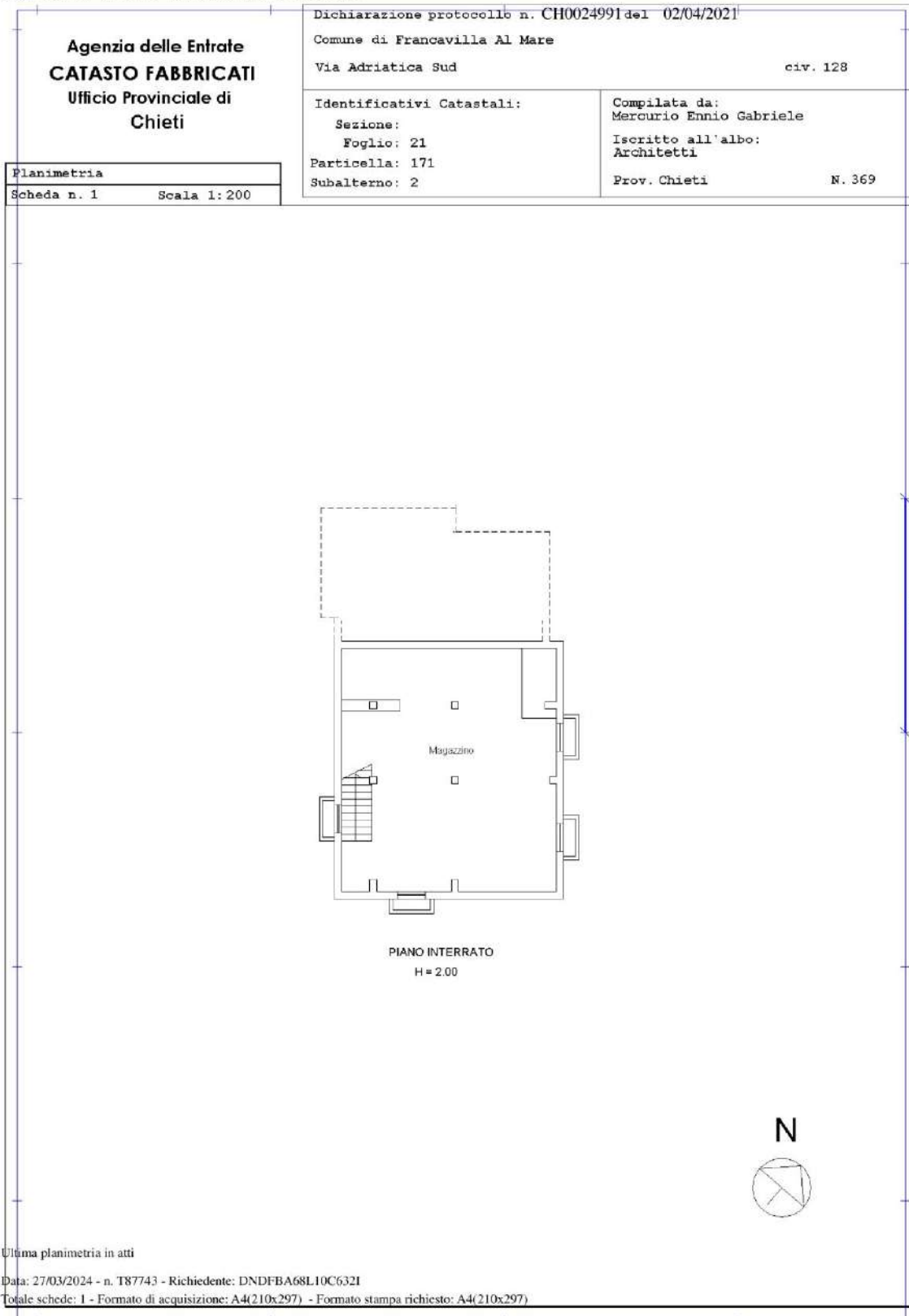
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 27/03/2024 - n. T87742 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 27/03/2024 - n. T87743 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I



Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2024 - n. T87743 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I

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

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

LOTTO 2



Data: 07/08/2024 Ora: 9:39:05 Segue
Visura n.: T35792 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Dati della richiesta	Comune di FRANCAVILLA AL MARE (Codice:D763)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 22 Particella: 234 Sub: 9

INTESTATO	1 DALESSANDRO ROSARINA nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DI SRNN51C53A398Q*	(1) Proprietà 1/1
------------------	--	--------------------	-------------------

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	234	9	2		D/8				Euro 7.340,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2017 Pratica n. CH0023032 in atti del 27/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11043.L/2017)
Indirizzo CONTRADA FORO n. 97 Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D763 - Foglio 22 - Particella 234

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	234	9	2		D/8				Euro 7.340,00	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/06/2016 Pratica n. CH0054238 in atti del 08/06/2016 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI-UFFICINA MECCANICA (n. 14815.L/2016)
Indirizzo CONTRADA FORO n. 97 Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)												



Data: 07/08/2024 Ora: 9:39:05 Segue
Visura n.: T35792 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/06/2016	N. 1 DALESSANDRO ROSARINA nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE DI SRNN51C53A398Q*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 12/02/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 1590 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (Trascrizione n. 6418.L/2015 Reparto PI di CHIETI in atti del 28/05/2015)			

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	234	5	2		D/I				Euro 5.151,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. CH0178022 in atti del 13/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 90153.L/2014)
Indirizzo CONTRADA FIOROMORTO n. SNC Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita validati												

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	234	5	2		D/I				Euro 5.151,66 L. 9.975,000	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/06/1999 in atti del 01/06/1999 (UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE UNITA' DEFINITA (n. D01264.L/1999)
Indirizzo CONTRADA FORO MERCATO n. SNC Piano T												
Notifica												
Annotazioni -classamento e rendita validati												

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 07/08/2024 Ora: 9.39.05 Segue
Visura n.: T35792 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		22	234	5			F/4					VARIAZIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI IN (n. D01333.1/1998)
Indirizzo: CONTRADA FORO n. SNC Piano T												
Notifica: Partita: 1010112 Mod.58 1548												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	D'ALESSANDRO Rosanna nata a ARI (CH) il 13/03/1951	DL5RNS1C53A398Z9*	(1) Proprietà fino al 05/06/2016
DATI DERIVANTI DA: Atto del 12/02/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 1596 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 6418.1/2015 Reparto PI di CHIETI in atti dal 28/05/2015			

Situazione degli intestati dal 16/06/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	CALDARONE Biagio nato a ARI (CH) il 05/01/1950	CLD9G150A03A398Z9*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 12/02/2015
DATI DERIVANTI DA: Atto del 16/06/1998 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Sede TOCCO DA CASARUA (PE) Repertorio n. 16893 - COMPRAVENDITA Volturno n. 5383.1/1998 in atti dal 10/11/1998			

Situazione degli intestati dal 28/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	SOCIETA' GALASSO VITTORIO & GINO S.N.C. CON SEDE IN FRANCAVILLA AL MARE		(1) Proprietà fino al 16/06/1998
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI IN (n. D01333.1/1998)			



Data: 07/08/2024 Ora: 9.39.05 Segue
Visura n.: T35792 Pag: 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/06/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		22	234		2		D/7				L. 43.770.000	AMPLIAMENTO del 21/06/1995 in atti dal 20/04/1998 (n. 2249/ B.2/1995)
Indirizzo: CONTRADA FORO Piano T												
Notifica: Partita: 1010112 Mod.58 1548												

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		22	234		2		D/7					VARIAZIONE del 21/12/1989 in atti dal 20/04/1998 AMPLIAMENTO (n. 907/B.2/1989)
Indirizzo: CONTRADA FORO Piano T												
Notifica: Notifica in corso con protocollo n. 95 del 26/04/1998 Partita: 1010112 Mod.58 1548												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/04/1987 (anteriore all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		22	234		2		D/7					VARIAZIONE del 22/04/1987 in atti dal 20/04/1998 AMPLIAMENTO (n. 473/B.2/1987)
Indirizzo: CONTRADA FORO Piano T												
Notifica: Partita: 1010112 Mod.58 1548												

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Data: 07/08/2024 Ora: 9.39.05 Fine
 Visura n.: T35792 Pag: 5

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/10/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		22	234		2		D/7					VARIAZIONE del 10/10/1978 in atti dal 20/04/1998 AMPLIAMENTO (n. 1454/1/1998)
Indirizzo CONTRADA FORO PIANO T												
Notifica					Partita	1010112	Mod.58			1548		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		22	234		2		D/7					Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo CONTRADA FORO PIANO T												
Notifica					Partita	1548	Mod.58			-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	SOCIETA' GALASSO VITTORIO & GINO S.N.C. CON SEDE IN FRANCAVILLA AL MARE		(1) Proprietà fino al 28/04/1998
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/04/1980 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 13392 - UR Sede CHIETI (CH) Registrazione n. 188 registrato in data 07/05/1980 - SCRITTURA PRIVATA Volturna n. 1264.2/1998 in atti dal 20/04/1998			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	GALASSO Vittorio nato a FRANCAVILLA AL MARE (CH) il 22/06/1940	GLSVTR40H22D763A*	fino al 19/04/1980
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

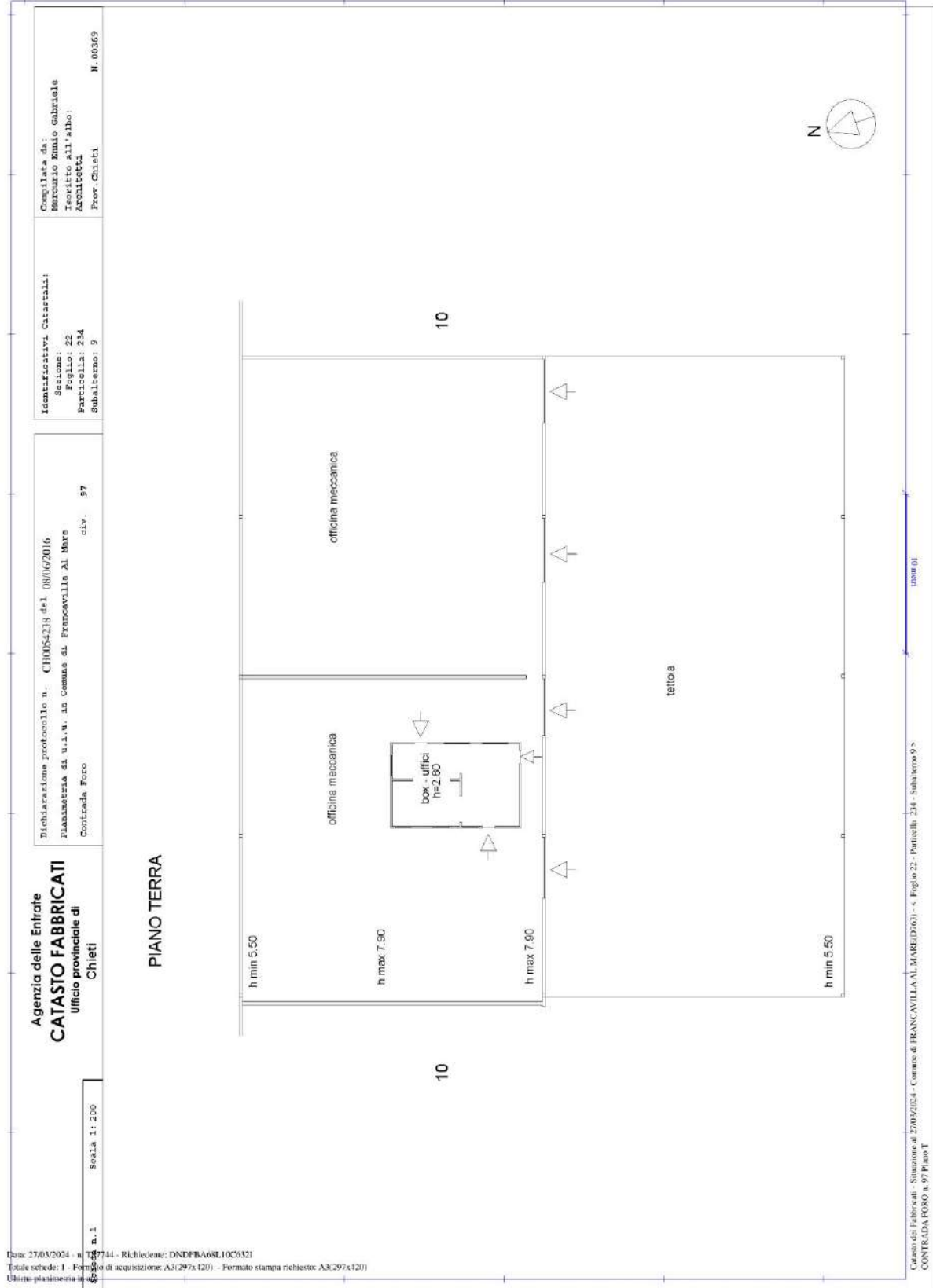
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Data: 27/03/2024 - n. T87744 - Richiedente: DNDFBA68L10C6321



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 23/2024

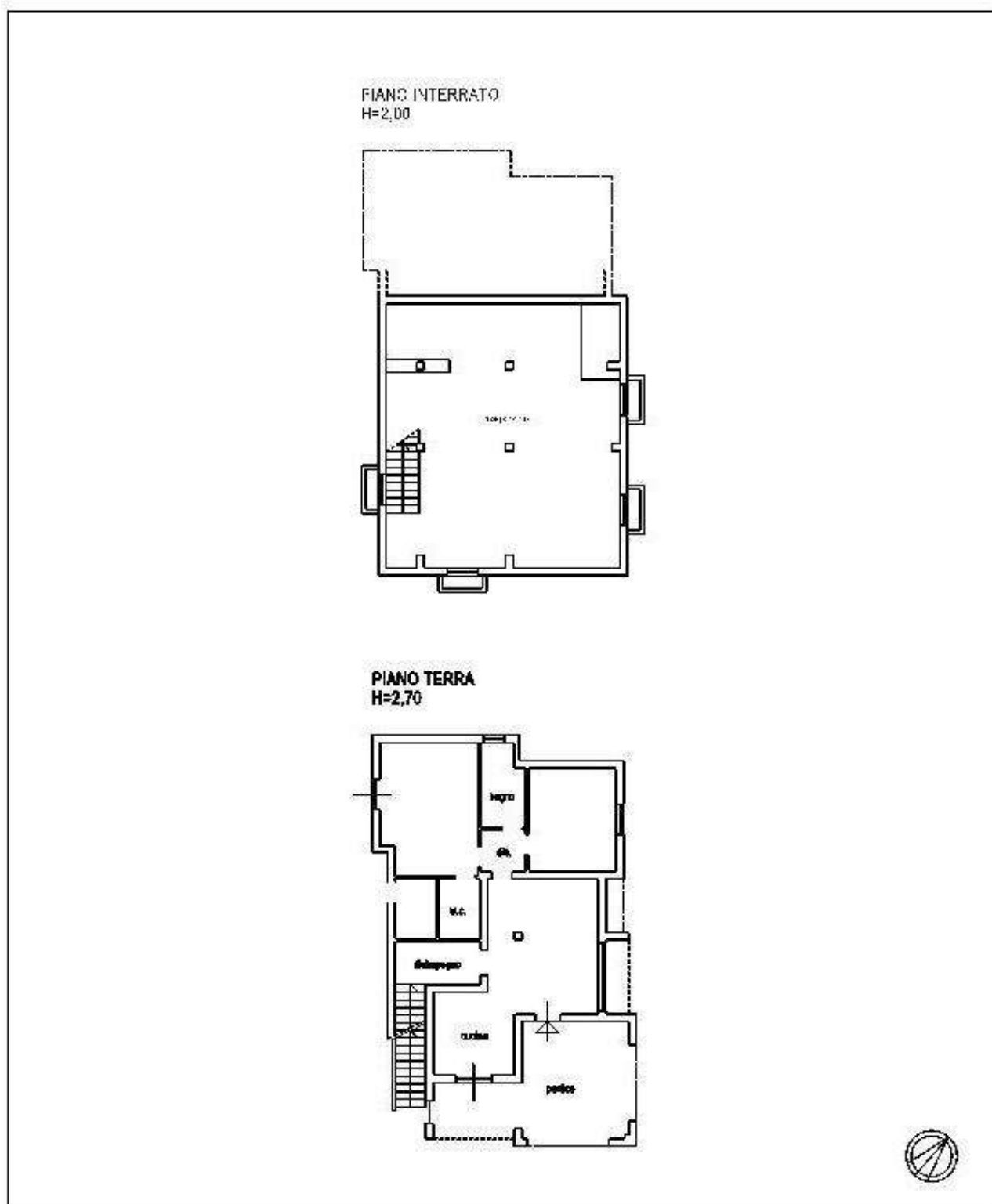
Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Allegato “C”

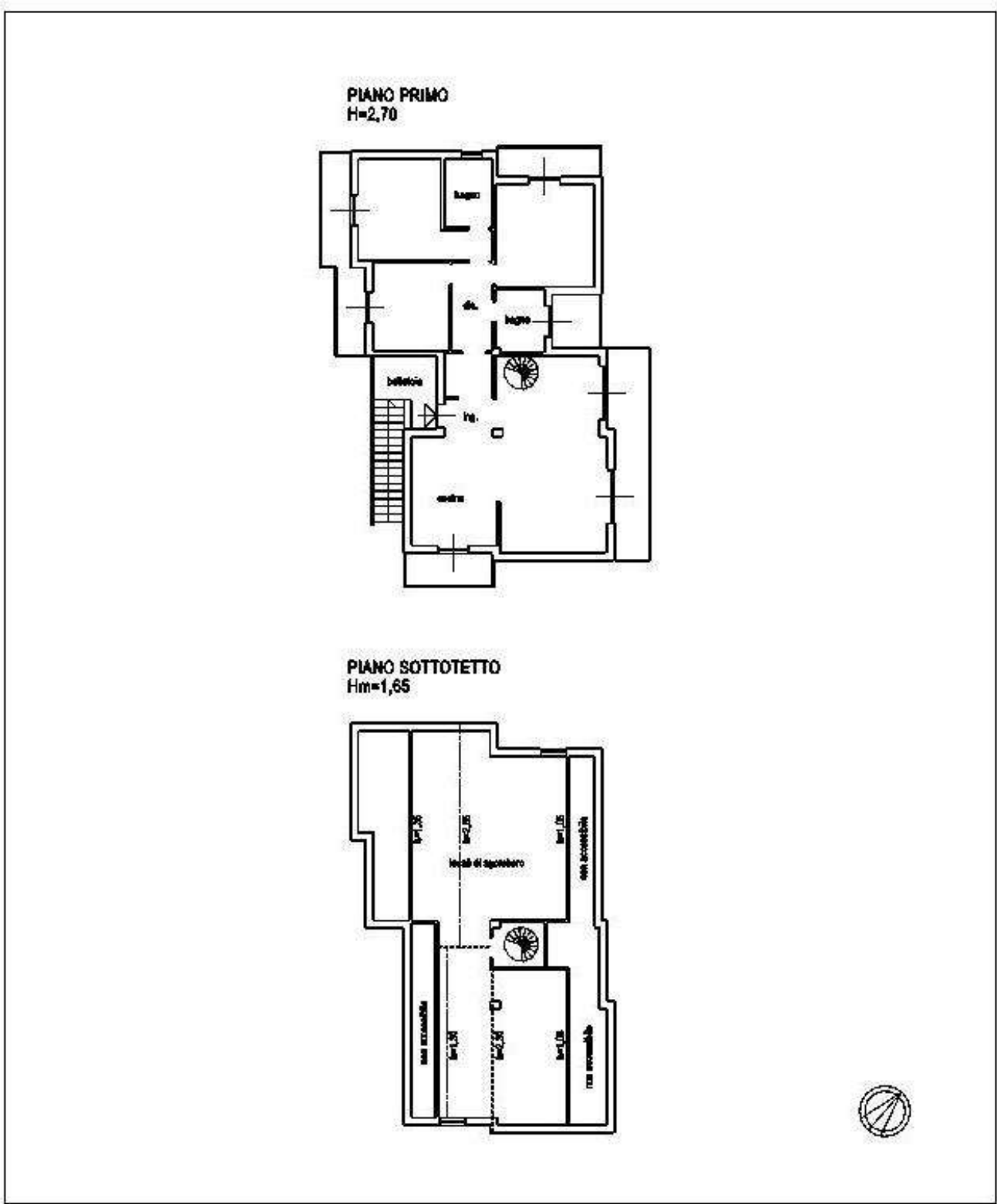
Planimetria per Eventuale Aggiornamento Catastale

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

LOTTO 1



Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 23/2024

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Allegato “D”

Visure Ipotecarie

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



Ispezione ipotecaria

Data 05/04/2024 Ora 17:19:20

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 295608 del 05/04/2024

Inizio ispezione 05/04/2024 17:18:31

Richiedente DNDFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5545

Registro particolare n. 627

Presentazione n. 3 del 23/04/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/05/2016
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE
DISTACCATA DI ORTONA
Sede ORTONA (CH)

Numero di repertorio 118
Codice fiscale 910 083 00690

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 51.443,66 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 78.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. REMO DI GIACOMO
Codice fiscale DGC RME 60S10 C632 H

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 171 Subalterno 1
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -

Immobile n. 2

Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 171 Subalterno 2
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Ispezione telematica

n. T1 295608 del 05/04/2024

Inizio ispezione 05/04/2024 17:18:31

Richiedente DDNFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5545

Registro particolare n. 627

Presentazione n. 3 del 23/04/2020

Immobile n. 3

Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 9
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.

Sede MODENA (MO)

Codice fiscale 01153230360

Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. DI GIACOMO

VIA FILIPPO REGA N.4 -
CHIETI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome D'ALESSANDRO

Nome ROSANNA

Nata il 13/03/1951 a ARI (CH)

Sesso F Codice fiscale DLS RNN 51C53 A398 Q

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE ANCHE IN FORZA DELLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI CHIETI SEZI ONE DISTACCATA DI ORTONA DEL 12/03/2020 REPERTORIO NUMERO 107/2020.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Ispezione ipotecaria

Data 05/04/2024 Ora 17:19:44

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 295608 del 05/04/2024

Inizio ispezione 05/04/2024 17:18:31

Richiedente DDNFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5546

Registro particolare n. 628

Presentazione n. 4 del 23/04/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 16/06/2016

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI SEZIONE
 DISTACCATA DI ORTONA

Sede ORTONA (CH)

Numero di repertorio 143

Codice fiscale 910 083 00690

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 140.000,00

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 210.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. REMO DI GIACOMO
 Codice fiscale DGC RME 60S10 C632 H

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 171 Subalterno 1

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -

Immobile n. 2

Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 171 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
 DEPOSITO Consistenza -

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Ispezione telematica

n. T1 295608 del 05/04/2024

Inizio ispezione 05/04/2024 17:18:31

Richiedente DDNFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5546

Registro particolare n. 628

Presentazione n. 4 del 23/04/2020

Immobile n. 3

Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 9
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.

Sede MODENA (MO)

Codice fiscale 01153230360

Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. DI GIACOMO

VIA FILIPPO REGA N.4 -
CHIETI

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome D'ALESSANDRO

Nome ROSANNA

Nata il 13/03/1951 a ARI (CH)

Sesso F Codice fiscale DLS RNN 51C53 A398 Q

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE ANCHE IN FORZA DELLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI CHIETI SEZI ONE DISTACCATA DI ORTONA DEL 12/03/2020 REPERTORIO NUMERO 105/2020.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



Ispezione ipotecaria

Data 05/04/2024 Ora 17:20:12

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 295608 del 05/04/2024

Inizio ispezione 05/04/2024 17:18:31

Richiedente DDNFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4567

Registro particolare n. 3565

Presentazione n. 12 del 07/03/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 14/02/2024
Pubblico ufficiale UFF.LE GIUDIZ. UNEP DI CHIETI SEZ. DIST. ORTONA
Sede ORTONA (CH)
Numero di repertorio 116
Codice fiscale 910 061 90697

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV. MAURIZIO MILILLI PER FEDAIA SPV SRL
Indirizzo PIAZZA PORTA CALDARI N. 26 - 66026 ORTONA (CH)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 171 Subalterno 1
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani
Indirizzo VIA ADRIATICA SUD N. civico 128

Immobile n. 2
Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 21 Particella 171 Subalterno 2
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Ispezione ipotecaria

Data 05/04/2024 Ora 17:20:12

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 295608 del 05/04/2024

Inizio ispezione 05/04/2024 17:18:31

Richiedente DDNFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4567

Registro particolare n. 3565

Presentazione n. 12 del 07/03/2024

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	89 metri quadri
Piano	VIA ADRIATICA SUD		N. civico 128
Immobile n. 3	1-S1		
Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 22	Particella 234	Subalterno 9
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI	Consistenza -	
Indirizzo	PER ESIGENZE COMMERCIALI		
Piano	CONTRADA FORO		N. civico 97
	T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale FEDAIA SPV S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 14108641003
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome D'ALESSANDRO Nome ROSANNA
Nata il 13/03/1951 a ARI (CH)
Sesso F Codice fiscale DLS RNN 51C53 A398 M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO IL 17/11/2023 PER LA SOMMA DI EURO 129.451,88.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Ispezione telematica

n. T1 28179 del 07/08/2024

Inizio ispezione 07/08/2024 09:22:14

Richiedente DDNFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8356

Registro particolare n. 6418

Presentazione n. 26 del 28/05/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/02/2015
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI
Sede CHIETI (CH)

Numero di repertorio 1596
Codice fiscale 800 004 80691

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 154 VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente AVV. KATIA FERRARINI
Indirizzo VIA BRIGATA MAIELLA N.51 - CHIETI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 22 Particella 234 Subalterno 5
Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome D'ALESSANDRO

Nome ROSANNA

Ispezione telematica

n. T1 28179 del 07/08/2024

Inizio ispezione 07/08/2024 09:22:14

Richiedente DDNFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8356

Registro particolare n. 6418

Presentazione n. 26 del 28/05/2015

Nata il 13/03/1951 a ARI (CH)

Sesso F Codice fiscale DLS RNN 51C53 A398 Q

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome CALDARONE

Nome BIAGIO

Nato il 03/01/1950 a ARI (CH)

Sesso M Codice fiscale CLD BGI 50A03 A398 Z

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA CASA CONIUGALE SARA' ASSEGNATA ALLA MOGLIE, GIA' DI SUA PROPRIETA',; IL SIG. CALDARONE POTRA' RIMANERVI SINO A QUANDO NON AVRA' REPERITO ALLOGGIO PARITETICO A QUELLO DELLA SIGNORA D'ALESSANDRO, COMUNICANDOLO ALLA STESSA APPENA NE AVRA' NOTIZIE. SI RICHIEDONO I BENEFICI E LE ESENZIONI DI LEGGE, ART. 19 LEGGE 74/87 E SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N.154 DEL 29.04.1999.

Ispezione telematica

n. T1 72190 del 18/04/2024

Inizio ispezione 18/04/2024 09:54:44

Richiedente DNDFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9579

Registro particolare n. 2055

Presentazione n. 163 del 21/05/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/05/2009
Notaio DE CINQUE GERMANO
Sede CHIETI (CH)

Numero di repertorio 56406/25846
Codice fiscale DCN GMN 35T26 B985 W

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 560.000,00 Tasso interesse annuo 3,045% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 1.120.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 22 Particella 234 Subalterno 5
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo CONTRADA FORO MORTO N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Catasto FABBRICATI

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Ispezione telematica

n. T1 72190 del 18/04/2024

Inizio ispezione 18/04/2024 09:54:44

Richiedente DNDFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9579

Registro particolare n. 2055

Presentazione n. 163 del 21/05/2009

Sezione urbana	-	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 1
Natura	T - TERRENO		Consistenza -	
Indirizzo	CONTRADA FORO MORTO			N. civico -
Immobile n. 2				
Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 3
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza -	
Immobile n. 3				
Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 4
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza -	
Immobile n. 4				
Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 6
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza -	
Immobile n. 5				
Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 7
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza -	
Immobile n. 6				
Comune	D763 - FRANCAVILLA AL MARE (CH)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 22	Particella 234	Subalterno 8
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza -	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
 Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A.
 Sede LANCIANO (CH)
 Codice fiscale 00391250693 Domicilio ipotecario eletto LANCIANO - VIALE CAPPUCCINI 76
 Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
 Cognome CALDARONE Nome BIAGIO

Ispezione telematica

n. T1 72190 del 18/04/2024

Inizio ispezione 18/04/2024 09:54:44

Richiedente DNDFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9579

Registro particolare n. 2055

Presentazione n. 163 del 21/05/2009

Nato il 03/01/1950 a ARI (CH)
Sesso M Codice fiscale CLD BGI 50A03 A398 Z
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale GRUPPO CALDARONE IMMOBILIARE S.R.L.
Sede FRANCAVILLA AL MARE (CH)
Codice fiscale 02197770692
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI N 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ART. 5, SCADENTI ALLA DATA FINE DI OGNI MESE, DELL'IMPORTO UNITARIO DI 3.879,39 (EUROTREMILAOTTOCENTOSETTANTANOVE E TRENTANOVE CENTESIMI) A COMINCIARE DALLA PRIMA CHE SCADRA' IL 31.07.2009 SE L'EROGAZIONE AVVIENE IN DATA ANTERIORE A QUELLA DI INIZIO AMMORTAMENTO, STABILITA NEL CONTRATTO, SI PRODUCONO INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO A CARICO DEL CLIENTE CALCOLATI DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE A QUELLO DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E CONTEGGIATI ALLO STESSO TASSO DEL MUTUO E CORRISPOSTI AL 30.06.2009. ART. 5 INTERESSI GLI INTERESSI SARANNO CORRISPOSTI NELLA MISURA CONVENZIONALE INIZIALE IN RAGIONE DEL TASSO ANNUO NOMINALE DEL 3,045%; SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL PREDETTO TASSO DI INTERESSE E' VALIDO PER L'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PER I PRIMI SEI MESI DELL'AMMORTAMENTO, CHE HA INIZIO DAL GIORNO 01.07.2009. A PARTIRE DAL SETTIMO MESE ED INDIPENDENTEMENTE DALLE CONDIZIONI INIZIALI IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO ALL'OPERAZIONE SARA' MODIFICATO E SARA' PARI : - ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE MENSILE DEL VALORE ASSUNTO DALL'EURIBOR SCADENZA 6 MESI, NEL MESE SOLARE ANTECEDENTE QUELLO DI SCADENZA DI CIASCUNA RATA, BASE DI CALCOLO GIORNI EFFETTIVI SU 365, ARROTONDATO ALLO 0,005, ATTUALMENTE PARI AL 1,645%, ED AUMENTATO DI 1,40 PUNTI PERCENTUALI; IN OGNI CASO LA MISURA DEL TASSO PRATICATO NON POTRA' MAI SCENDERE AL DI SOTTO DEL 1,545% NOMINALE ANNUO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.), CALCOLATO IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 122 DEL T.U. E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, E' DEL 3,325%. LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO CHE, AI SENSI DEL 1 COMMA DELL'ART. 117 DEL CITATO T.U. IL NOTAIO ROGANTE PROVVEDERA' A FORNIRE ALLA STESSA COPIA AUTENTICA DEL PRESENTE CONTRATTO. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL PRESENTE CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A TRE PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONVENZIONALE. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA INDICATA AL COMMA PRECEDENTE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE FINANZIATA ED IL TERZO DATORE D'IPOTECA FIN DA ORA PRESTANO IL LORO

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Ispezione ipotecaria

Data 18/04/2024 Ora 09:55:38

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 72190 del 18/04/2024

Inizio ispezione 18/04/2024 09:54:44

Richiedente DNDFBA

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 9579

Registro particolare n. 2055

Presentazione n. 163 del 21/05/2009

PREVENTIVO CONSENSO A CHE LA BANCA, A SEGUITO DELLA MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSI, ISCRIVA IL NUOVO CREDITO AI FINI DELLA PRELAZIONE IPOTECARIA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE, PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE IN LANCIANO, VIALE CAPPUCCINI N.76, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA, T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA ED AI GARANTI ED AL TERZO DATORE DI IPOTECA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO CHE UNICO ED ESCLUSIVO FORO COMPETENTE PER LA RISOLUZIONE DI QUALSIASI CONTROVERSIA DIPENDENTE O CONNESSA CON IL PRESENTE ATTO E' DI QUELLO DI LANCIANO

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

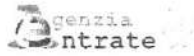
Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 23/2024

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Allegato “E”

Contratto di Affitto
Fabbricato LOTTO 2

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CHIETI
Codice Identificativo del contratto TAH23T003354000LC

In data 22/09/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23092210061210007 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 02684230697 e trasmessa da
ACCADEMIA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Il contratto e' stato registrato il 22/09/2023 al n. 003354-serie 3T
e codice identificativo TAH23T003354000LC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : LOCAZIONE_COMMERCIAL
Durata dal 01/10/2023 al 30/09/2029 Data di stipula 15/09/2023
Importo del canone 16.800,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 DLSRNN51C53A398Q A 001 02684230697 E
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 368,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 336,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 7340,00
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di FRANCAVILLA AL MARE Prov. CH
VIA VITTORIA COLONNA 157

Li, 22/09/2023



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 23092210061210007

NOME DEL FILE : RL112000000021126545

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	02684230697	-----

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Art.27 e ss., L. n.392/1978

La Sig.ra D'Alessandro Rosanna, nata a Ari (CH) il 13/03/1951 e residente in Francavilla al Mare (CH) alla Via Adriatica Sud n. 128 , C.F. DLSRNN51C53A398Q , di seguito denominato **Locatore**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla Società **LADY CAR SRL**, con sede legale in Francavilla al Mare (CH) alla Contrada Foro n.97 , C.F. e P.I. 02684230697, legalmente rappresentata dalla Sig.ra Romano Letizia, nata a Pescara (PE) il 29/03/1980 e residente in San Giovanni Teatino (CH) alla Via Salaria n. 118 , C.F. RMNLTZ80C69G482N, di seguito denominato **Conduttore**,

L'unità immobiliare con annesse pertinenze e servitù, identificata ai seguenti estremi catastali:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Rendita
22	234	9	FRANCAVILLA AL MARE (CH), VIA VITTORIA COLONNA 157	D/8	7.340

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

- 1- Uso Immobiliare** - L'immobile oggetto del presente contratto sarà utilizzato dal Conduttore esclusivamente per uso commerciale. Sottoscrivendo il presente contratto il Conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del presente contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del Locatore.
- 2- Durata** - La locazione ha durata di 6 anni con inizio dal **01/10/2023** e terminerà il **30/09/2029**. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato se nessuna delle parti invierà all'altra , almeno 6 mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta. La parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza soltanto per motivi di cui l'art 29 della legge n 392/78 e dovrà essere esercitata nelle forme e con modalità di cui a quest'ultima norma. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art 37 della legge n. 392.78.
- 3- Canone** - Il canone di locazione è convenuto in euro 16.800,00 annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in n° 12 rate eguali anticipate di euro 1.400,00 ciascuna il giorno 10° di ogni mese a mezzo bonifico. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse a far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. Il prezzo così concordato è stato accettato dalle parti, anche in considerazione degli oneri manutentivi che dovrà sopportare la parte conduttrice.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

- 4- **Adeguamento ISTAT** – Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- 5- **Deposito Cauzionale** – Non è previsto il rilascio di nessun deposito cauzionale.
- 6- **Oneri accessori** – sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative a TARI, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e ogni altra spesa connessa alle utenze domestiche e i contratti saranno stipulati direttamente dal conduttore.
- 7- **Sublocazione** – i locali si concedono per il solo uso di attività commerciale; è fatto divieto di sublocazione parziale o totale e a qualsiasi titolo, pena risoluzione ipso jure del seguente contratto. Ai fini di quanto previsto dall'art.27, comma 8 della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
- 8- **Registrazione del contratto** -Le spese di bollatura e registrazione del presente contratto saranno sostenute a carico del locatore.
- 9- **Pagamento, risoluzione e prelazione**- il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezione del conduttore, quale ne sia titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari o almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 Luglio 1978. N. 392. Il conduttore ha facoltà di ottenere la risoluzione del contratto previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima, dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione. La vendita dell'unità immobiliare locata in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore non costituisce motivo di risoluzione del contratto.
- 10- **Uso e riparazione**- Il conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire agli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del conduttore gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il conduttore non provveda a tali interventi, vi può provvedere la parte locatrice, a spese del conduttore medesimo. Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazione non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla parte locatrice della necessità delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al conduttore medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il conduttore è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento del condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il conduttore di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla parte locatrice, contestualmente alla consegna delle chiavi. La parte locatrice si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli

interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli art. 1583 e 1584 del Codice Civile.

- 11- Consegne e custodia** – Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, compresi gli impianti esistenti ed esente da vizi che possono recare pregiudizio alla salute di chi utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Il conduttore, pertanto dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla casa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento danni. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretto o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad usi contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito di ogni sua parte.
- 12- Modifiche e danni**- Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla casa locata, compresi gli impianti esistenti, senza previo consenso del locatore. L'esecuzione, da parte del conduttore, di opere per quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione del diritto del contratto. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetti di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunta e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.
- 13- Modifica del contratto**-Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.
- 14- Riservatezza** - Il locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso, un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore ed altresì si impegna ad osservare le disposizioni della legge n. 196/2003 (Trattamento dei dati personali) e successive modifiche ed integrazioni
- 15- Attestazione prestazione energetica**- il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni inerenti e copia della documentazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il documento A.P.E., allegato al presente contratto, è redatto nel rispetto delle norme contenute nel D.lgs 192/2005 e successive modifiche.
- 16- Varie** – Per quanto non previsto dalla presente scrittura, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78 in quanto applicabili, quelle del codice civile, nonché gli usi locali. Eventuali modifiche della legge n.392/78 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

17- Foro competente- Per qualunque contestazione al presente contratto, foro competente sarà quello del Comune in cui è stato ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato

Letto, confermato e sottoscritto

Il locatore 
Il conduttore 

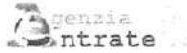
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di aver soffermato la loro particolare attenzione su quanto forma oggetto del presente contratto e di approvare espressamente gli artt. : 2- Durata , 3- Canone, 4- Adeguamento ISTAT, 5- Deposito Cauzionale, 6-Oneri Accessori, 7- Sublocazione, 8-Registrazione del Contratto, 9- Pagamento , Risoluzione e Prelazione, 10-Uso e Riparazioni, 11- Consegne e Custodie, 12- Modifiche e Danni, 13-Modifica del Contratto, 14-Riservatezza, 15- Attestazione Prestazione Energetica .

Il locatore 
Il conduttore 

LUOGO e DATA

Francaforte 15/09/23

Geom. Fabio D'Andreagiovanni



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 22/09/2023 alle ore 10:06 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 23092210061210007 il file
RLI1200000021126545

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 02335110686

denominazione : ACCADEMIA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 368,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 22/09/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare N.R.G. 23/2024

Giudice Esecutore: Dott. Francesco TURCO

Allegato “F”

Documentazione Fotografica

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

LOTTO 1



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



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



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



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



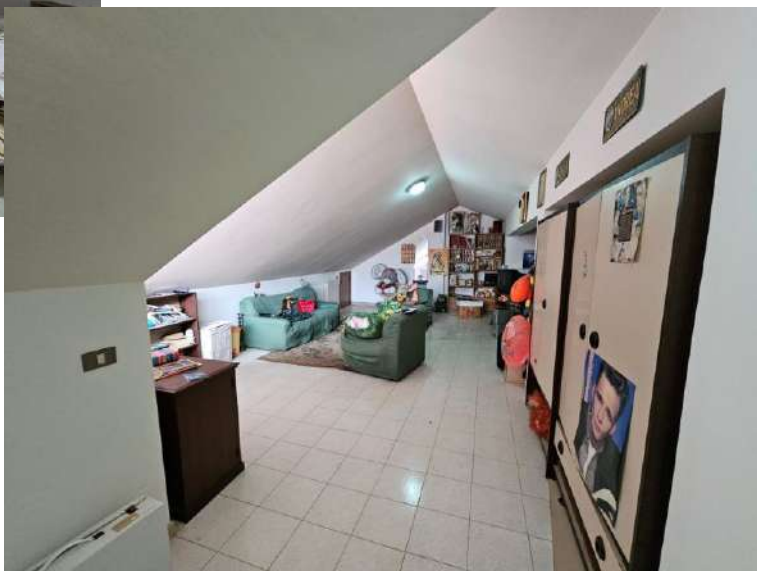
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

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



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



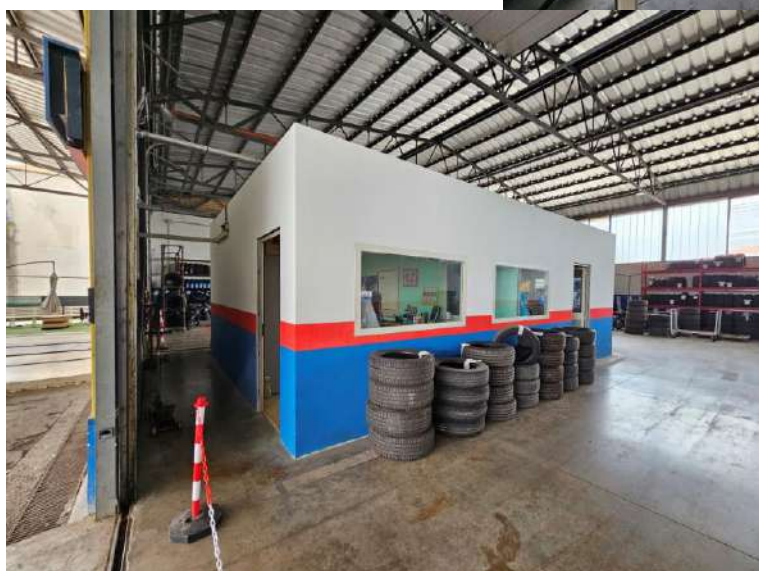
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

LOTTO 2



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



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



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