

ASTE GIUDIZIARIE®
xxxxxxxxxxxxVia

XXXXXXXXXXXXXX
ASTE
GIUDIZIARIE
procura spec

Nei confronti

ASTE
della
GIUDIZIARIE®
XXXXXXXXXXXX



- Catasto Fabbricato: Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO (CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC Piano T **Fg. 13 P.Ila 4115 Sub 2 Cat.C/6** Classe 03 104 m2 Rendita Euro: 273,93;
- Catasto Fabbricato: Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC Piano T-1 **Fg. 13 P.Ila 4115 Sub 3 Cat. A/3** Classe 01 5 vani Rendita Euro: 258,23;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 5** VIGNETO Classe 02 Consistenza 580 mq R.D. Euro: 5,54 R.A. Euro: 3,74;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 6** VIGNETO Classe 02 Consistenza 6780 mq R.D. Euro: 64,78 R.A. Euro: 43,77;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 7** SEMINATIVO Classe 03 Consistenza 1050 mq R.D. Euro: 3.52 R.A. Euro: 3.80;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 239** VIGNETO Classe 02 Consistenza 4400 mq R.D. Euro: 42.04 R.A. Euro: 28.41;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 247** Porz. AA SEMINATIVO Classe 02 Consistenza are 2 ca 52 R.D. Euro :1,30 R.A. Euro:1,04 , Porz. AB VIGNETO Classe 02 Consistenza are 44 ca 78 RD Euro :42,78 RA Euro 28,91;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 252** VIGNETO Classe 02 Consistenza 155 mq R.D. Euro: 1,48 R.A. Euro: 1,00;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 257** SEMINATIVO Classe 03 Consistenza 180 mq R.D. Euro: 0.60 R.A. Euro: 0.65;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4074** VIGNETO Classe 02 Consistenza 8110 mq R.D. Euro: 77.49 R.A. Euro: 52.36;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4075** VIGNETO Classe 02 Consistenza 60 mq R.D. Euro: 0.57 R.A. Euro: 0.39;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4076** SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza 177 mq R.D. Euro: 0.82 R.A. Euro: 0.69;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4077** SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza 3 mq R.D. Euro: 0.01 R.A. Euro: 0.01;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4078** AREA URBANA Consistenza 32 mq;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4079** AREA URBANA Consistenza 3 mq;

- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.IIa 242**
SEMINATIVO Classe 02 Consistenza 280 mq R.D. Euro: 1.45 R.A. Euro: 1.16;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.IIa 244** Porz. AA VIGNETO Classe 02 Consistenza ca 7 R.D. Euro :0,07 R.A. Euro:0,05 , Porz. AB ULIVETO Classe 01 Consistenza ca 78 RD Euro : 0,42 RA Euro 0,20;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.IIa 251**
Porz. AA SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza are 3 ca 10 R.D. Euro :1,44 R.A. Euro:1,20 , Porz. AB VIGNETO Classe 02 Consistenza ca 80 RD Euro : 0,76 RA Euro 0,52;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.IIa 254**
Porz. AA ULIVETO Classe 02 Consistenza ca 22 R.D. Euro :0.09 R.A. Euro:0.05 , Porz. AB SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza are 2 ca 48 RD Euro : 1,15 RA Euro 0,96;

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. ITALO RADOCCIA

Perito (C.T.U.): ARCH. MASSIMO RUZZI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 864, in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 44/2024 promossa dalla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.**, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Via Curtatone n.3, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Partita Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (qui di seguito "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"), e per essa la sua mandataria, giusta procura speciale per atto a rogito Notaio Sandra de Franchis di Roma del 22.03.2023 - Rep. 20088 — Racc. 9857 - registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma — Ufficio Roma 4 in data 27.03.2023 al n. 9833 serie 1T, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A., con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, capitale sociale Euro 150.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, appartenente al Gruppo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, REA RM-1581658, rappresentata e difesa, dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), con indirizzo p.e.c. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@XXXXXX.it, ed elettivamente domiciliata in Milano, via Senato n. 12 presso lo studio dell'Avv.

ASTE GIUDIZIARIE®

xxxxxxxxxxxxxxxxVia Curtat
ro di iscrizione presso il

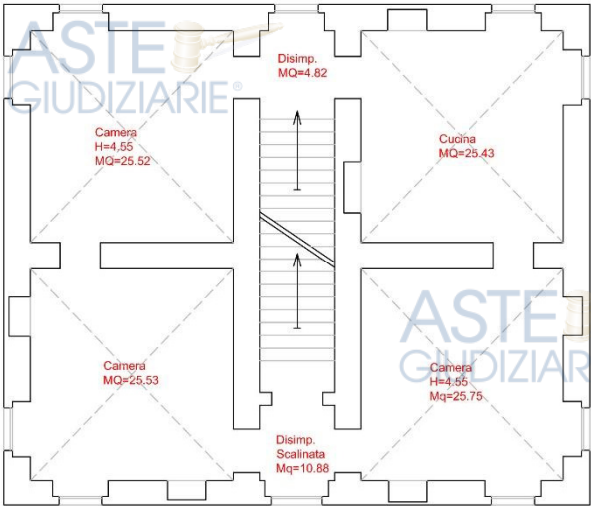
no ottocentesco
DI SANGRO(CH)
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**





Piano Primo

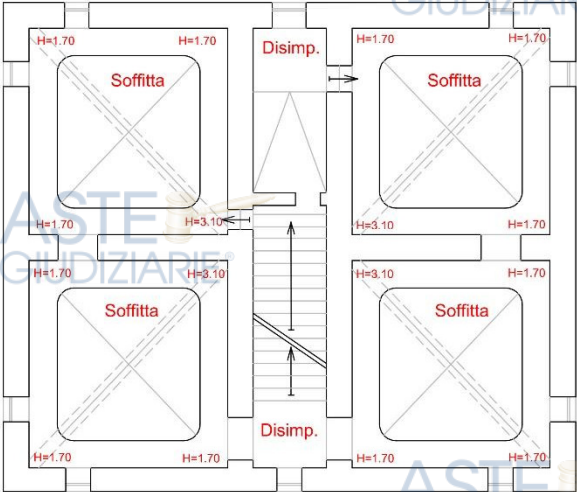


Villino in disuso - Piano primo
Fg. 17 P.Ila 465 Sub 3

DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI Torino di Sangro	Committente: Es. Imm. 44/2024
TAV N.1	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



Piano soffitta



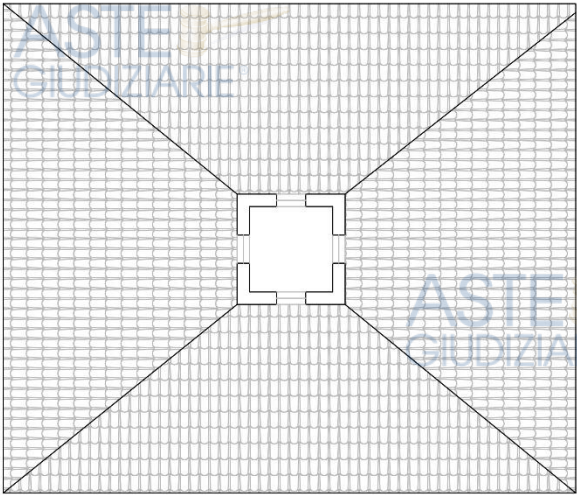
Villino in disuso - Piano sottotetto non praticabile -
Fg. 17 P.Ila 465 Sub 3

DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI Torino di Sangro	Committente: Es. Imm. 44/2024
TAV N.1	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi





Piano copertura/ torrino

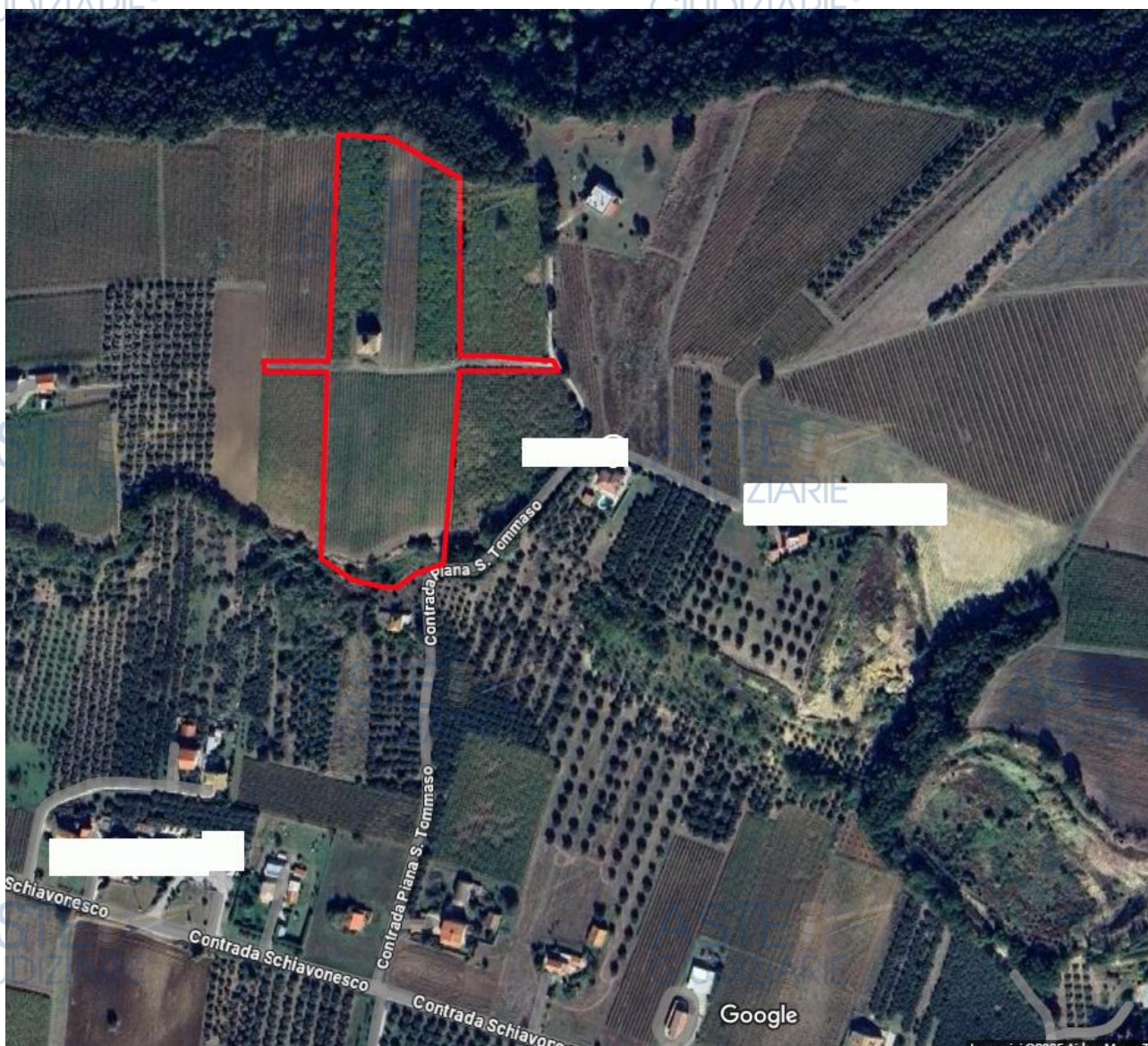


Villino in disuso - Piano torrino non praticabile -
Fg. 17 P.Ila 465 Sub 3



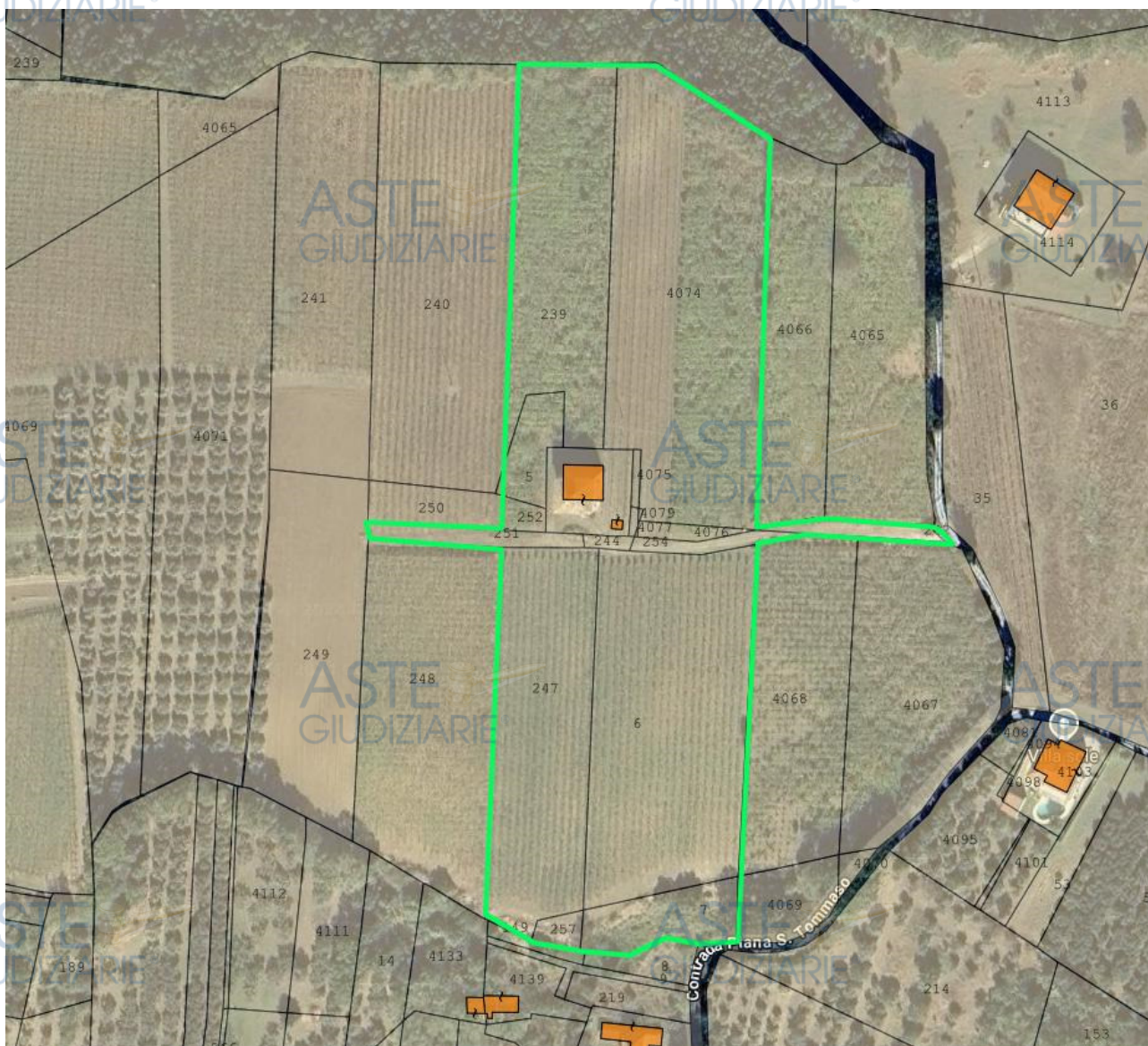
DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI Torino di Sangro	Committente: Es. Imm. 44/2024
TAV N.1	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi





Immobile n°3, Piena proprietà di terreni agricoli identificati al Catasto Terreni di Chieti al fg. 13 del Comune di Torino di Sangro contraddistinte con le p.lle 5,6,7,239,247,252,257,4074,4075,4076,4077,4078,4079, sostanzialmente coltivati a vigneto con impianto in parte a capanna ed in parte a filari.

Immobile n°4, Piena proprietà per la sola quota pari a 8/24 (in comproprietà) di terreni agricoli identificati al Catasto Terreni di Chieti al Fg. 13 del Comune di Torino di Sangro contraddistinte con le p.lle 242,244,251 e 254 sostanzialmente ad uso strada di accesso a servizio dei terreni agricoli circostanti.



In data 05 agosto 2024 per il procedimento sopraddeito, il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'Avv. Carlo Marco Sgrignuoli come custode dei beni immobiliari.

In data 17 Agosto 2024 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 05 Agosto 2024 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento e, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, entro il giorno 15 novembre 2024.

Vista la complessità del compendio immobiliare il sottoscritto CTU chiedeva giusta proroga pari a giorni 90 in data 11 novembre 2024 e pertanto la nuova scadenza veniva indicata al 08 febbraio 2024.

Il Custode Giudiziario con comunicazione raccomandata del 13 agosto 2024, aggiornata con mezzo e-mail il 19 settembre 2024, fissava il sopralluogo il 27 settembre 2024.

Nella suddetta data lo scrivente visionava l'intero complesso immobiliare effettuando un attento rilievo fotografico e avvisava il custode giudiziario che avrebbe fissato per via telefonica una data per il sopralluogo tecnico ricognitivo allo scopo di effettuare il rilievo dell'intero immobile.

Il CTU quindi, unitamente al suo collaboratore di studio l'architetto Mario Marchioli, effettuava in data 09 gennaio 2024, il rilievo dettagliato dell'intera struttura. Nei giorni successivi lo scrivente digitalizzava al Cad il rilievo effettuato.

Il compendio immobiliare è appunto ubicato nel Comune di Torino di Sangro alla Ctr Piana San Tommaso ed è composto da un Villino ottocentesco privo di finiture e impianti, consistente in sostanza da due piani, oltre che da un sottotetto non accessibile e un torrino anch'esso nello stato di fatto non accessibile. Lo stesso è ubicato all'interno della p.lla 4115 del Fg 13 e presenta al piano terra, identificato con il sub 2, un locale Rimessa con un'ampia scalinata che conduce al piano primo il quale risulta identificato con il sub 3 ed è formato da quattro stanze. Nello stato di fatto il piano presenta una scalinata inaccessibile perché crollata, che conduce al locale sottotetto non praticabile e al torrino in sommità. L'immobile pertanto si presenta senza infissi, privo di impianti e di qualsiasi tipo di finitura.

Lo stesso presenta un bene comune non censibile identificato con il sub 1 che in sostanza funge da corte del fabbricato.

Nell'intorno del fabbricato sono presenti i terreni agricoli quasi tutti coltivati a vigneto. Gli stessi hanno in parte un impianto a capanna ed in parte a filoni. Al fabbricato si accede da strada pubblica per mezzo di una strada interpoderale privata completamente sterrata identificata con le p.lle n.242,244,251 e 254 le quali risultano in comproprietà per una quota pari a 8/24.

I vigneti si presentano con un buono stato di conservazione e risultano coltivati e produttivi.

Da evidenziare, che le planimetrie catastali presenti in atti, sia del sub 2 che del sub 3 risultano difformi dallo stato di fatto e pertanto il CTU ha provveduto a rettificarle entrambe mediante presentazione di due pratiche Docfa in data 22-01-2025 e 24-01-2025. Si fa presente che a livello catastale (sulla mappa catastale) la corte del fabbricato presenta una sagoma anch'essa identificata con il Sub 1 che nello stato di fatto non esiste e pertanto il CTU ha effettuato una pratica Pregeo per l'aggiornamento delle mappe catastali al fine di cancellare la suddetta sagoma.



Vista aerofotogrammetrica



Mappa Catastale prima della pratica Pregeo presentata dal CTU



Mapa Catastale dopo la pratica Pregeo presentata dal CTU

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

- a) *“Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all’art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l’esperto dovrà tener conto della sospensione feriale dei*

termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.."

Considerando che il creditore procedente la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.**, con sede legale in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Via Curtatone n.3**, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Partita Iva **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, (qui di seguito, "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"), e per essa la sua mandataria, giusta procura speciale per atto a rogito Notaio Sandra de Franchis di Roma del 22.03.2023 - Rep. 20088 — Racc. 9857 - registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma — Ufficio Roma 4 in data 27.03.2023 al n. 9833 serie 1T, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.**, con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, capitale sociale Euro 150.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, appartenente al Gruppo **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**- Partita IVA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, REA RM-1581658, rappresentata e difesa, dall'Avv. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**), con indirizzo p.e.c. [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#), ed elettivamente domiciliata in Milano, via Senato n. 12 presso lo studio dell'Avv. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ha depositato presso il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva in data 25 luglio 2024 l'istanza di vendita e che la stessa ha depositato il 26 luglio 2024 la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 secondo comma del c.p.c e tutta la certificazione ipocatastale necessaria, tenendo conto anche dei termini feriali, si può affermare che il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

b) "Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. C.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:"

1) "Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli proprietà."

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento, nel particolare, gli immobili oggetto di esecuzione **sono censiti al N.C.E.U. Fig. 13 del Comune di Torino Di Sangro e si individuano:**

- **Immobile n°1**, Piena proprietà di un Locale Rimessa posto al piano terra di un villino ottocentesco privo di impianti e finiture per la Proprietà pari a 1/1 nel Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC identificato al NCEU al Piano T **Fig. 13 P.Illa 4115 Sub 2 Cat.C/6** Classe 03 112 m2 Rendita Euro: 295,00 posto all'interno della corte comune non censibile identificata con il sub 1 della p.Illa 4115.
- **Immobile n°2**, Piena proprietà di un locale posto al piano terra e primo, oltre che di un piano sottotetto non accessibile e un torrino di ispezione anch'esso non accessibile in un villino ottocentesco privo di impianti e finiture per la piena Proprietà' pari a 1/1 del Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC identificato al NCEU al Piano T-1 **Fig. 13 P.Illa 4115 Sub 3 Cat. A/3** Classe 01 5 vani Rendita Euro: 258,23, posta all'interno della corte comune non censibile identificata con il sub 1 della p.Illa 4115.

Altri immobili al N.C.T. del Fig. 13 Del Comune Di Torino Di Sangro per la piena proprietà pari ad 1/1 e si individuano:

- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.Illa 5 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 580 mq R.D. Euro: 5,54 R.A. Euro: 3,74;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.Illa 6 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 6780 mq R.D. Euro: 64,78 R.A. Euro: 43,77;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.Illa 7 SEMINATIVO** Classe 03 Consistenza 1050 mq R.D. Euro: 3.52 R.A. Euro: 3.80;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.Illa 239 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 4400 mq R.D. Euro: 42.04 R.A. Euro: 28.41;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.Illa 247 Porz. AA SEMINATIVO** Classe 02 Consistenza are 2 ca 52 R.D. Euro :1,30 R.A. Euro:1,04 , Porz. AB VIGNETO Classe 02 Consistenza are 44 ca 78 RD Euro :42,78 RA Euro 28,91;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.Illa 252 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 155 mq R.D. Euro: 1,48 R.A. Euro: 1,00;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.Illa 257 SEMINATIVO** Classe 03 Consistenza 180 mq R.D. Euro: 0.60 R.A. Euro: 0.65;

- ASTE GIUDIZIARIE®**
TORINO DI SANGRO(CH)

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE
GIUDIZIARIE®
TORINO DI SANGRO (CH)

- Catasto Te

42 RA Euro 0,20;
RINO DI SANGRO(CH)

22 R.D. Euro :0,09 R.
RD Euro : 1,15 RA Euro 0

2) ***“Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.***

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare di tipo prettamente agricolo che presenta al suo interno un fabbricato ottocentesco privo di qualsiasi finitura, in parte decadente, oltre a diverse p.lle contraddistinte tutte sul fg. 13 del Comune di Torino di Sangro, quasi tutte coltivate a vigneto (tranne la P.lla 7), in parte con impianto a capanna in parte con impianto a filare.

● **SI SEGNALE ATTO DI COMPRAVENDITA del 17-09-2018 numero di repertorio 6134/2093 Notaio POSTO GIOVANNI sede di Brescia trascritto nn 16262/12191 del 01/10/2018 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNato il 20/05/1964 a Cesena (Fc) Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede di XXXXXXXXXXXXXXXX (BS) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Nel quadro D si precisa: si riportano le seguenti parti dell'atto di cui alla presente nota: “ i signori, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (Bs) il 26 settembre 1963, residente a XXXXXXXXXXXXXXXXVia Urceo Savoldi n.11, il quale dichiara di intervenire al presente atto per conto e in rappresentanza della “ XXE XXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXvia Urceo Savoldi n°9, capitale euro 39570,00 numero di iscrizione al registro di impresa di Brescia, cod.fisc e P.iva XXXXXXXXXXXXXXXX, R.E.A. 487125, nella sua veste di socio amministratore con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi dei vigenti patti sociali; XXXXXXXXXXXXXXXXnato a Cesena il 20 maggio 1964 , residente a Cesena Viale Bovio n°64, cod Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX. I componenti , della cui identità personale i Notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:

OGGETTO 1) **“XXXE C SOCIETA SEMPLICE “** come sopra rappresentato vende a XXXXXXXXXXXXXXXXCHE ACQUISTA sotto la condizione sospensiva di cui infra, il fondo rustico con insistente fabbricato Rurale allo stato non abitabile poiché totalmente privo di pavimenti, impianti tecnologici e infissi, in Comune di Torino di Sangro (Ch)- per l'intero identificato al catasto terreni fg. 13 mapp.li

4076,4077,4078,4079,6,7,4074,4075,5,239,247,252,257, per il catasto fabbricati fg. 13 mappale 4115 sub 2 e 3 e sub 1 (BCNC).

Per la quota di proprietà indivisa pari a 8/24 (otto ventiquattresimi) identificata al Catasto terreni del Fg. 13 Mappali 242,244,251 e 254.

Quanto ai terreni ai mappali del Fg. 13 nn. 6,7,4074,4075,7076,7077,4078 e 4079 e alla quota di proprietà 6/24 dei mappali del Fg. 13 nn.242,254,244 e 251: atto in data 14 giugno 2007 nn 7290 di repertorio Notaio Fabio Scarpetta trascritto a Chieti il 25 giugno 2007 ai nn. 13289/9190 e 13290/9191 ;

Quanto agli altri terreni nonché e alla quota di 2/24 dei mappali del fg. 13 nn. 242,254,244, e 251 : atto in data 15 maggio 2008 nn. 8016 di repertorio Notatio Fabio Scarpetta trascritto a Chieti il 26 maggio 2008 ai nn. 11283/7816 e ai nn. 11284/7817;

Quanto al fabbricato: atto in data 05 marzo 2008 n.1094 di repertorio Notaio Angelica Lupoli registrato a Verolanuova il 19 marzo 2008 al n. 1249 trascritto a Chieti il 25 marzo 2008 ai nn. 6906/4871.

Condizione Sospensiva 2)

Le parti convengono che il presente contratto sia sospensivamente **condizionato al seguente evento entro il 31 maggio 2021**. La società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxx, paghi per un importo non inferiore ad Euro 210.000,00 il suo debito verso comparso sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(o suoi aventi causa quali cessionari), debito risultante dal bilancio d'esercizio 2017 della società alla voce di stato patrimoniale " Di-Debiti" , del valore nominale di Euro 1.050.000,00. Le parti si obbligano a stipulare un atto pubblico di accertamento dell'avveramento dell'evento dedotto in condizione entro 5 giorni dal suo verificarsi, atto da registrarsi poi entro 20 giorni dall'evento della condizione ex art. 19 dpr 131 /86.

In mancanza dell'avveramento della condizione sospensiva di cui sopra entro il 31 maggio 2021 il presente atto resterà definitivamente privo di effetti e le parti nulla avranno reciprocamente a pretendere l'una dall'altra per alcun titolo. La presente condizione sospensiva deve considerarsi quale unilaterale e quindi posta nell'interesse esclusivo del solo sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXil quale potrà quindi rinunciarvi."

Si segnalano:

- **ATTO MODIFICA TERMINI del 01/06/2021 numero di repertorio 8869/3966 notaio Posio Giovanni sede Brescia trascritto nn 12247/9422 del 05/07/2021.**

Nel quadro d si precisa: (omissis) detta compravendita era sospensivamente condizionata al patto 2) ad un evento che avrebbe dovuto realizzarsi entro il 31 maggio 2021; cio' premesso 1) la "Societa' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c. Societa' semplice", come sopra rappresentata, e il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, concordemente prorogano il predetto termine previsto al patto 2) del succitato atto in data 17 settembre 2018 n. 6134 di rep. a rogito notaio Giovanni Posio inizialmente previsto al 31 maggio 2021 per l'avveramento della condizione sospensiva, fino al giorno 31 maggio 2024. Vengono altresì prorogate allo stesso termine del 31 maggio 2024 tutte le date di scadenza e/o decorrenza contenute in ogni ulteriore accordo preso dalle parti, anche con terzi soggetti, in qualunque modo collegato, connesso e/o dipendente dalla presente compravendita. Fermi ed invariati tutti gli altri patti della sopra richiamata compravendita in data 17 settembre 2018 n.6134 di rep. notaio Giovanni Posio."

- **ATTO DI RETTIFICA DEL 30/05/2024 numero di repertorio 35322/8091 Notaio Cairoli Elena sede Brescia trascritto nn 12318/9609 del 28/06/2024.**

Nel quadro d si precisa: (omissis) 1) LA "SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE", COME SOPRA RAPPRESENTATA, E IL SIGNOR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CONCORDEMENTE PROROGANO ULTERIORMENTE IL PREDETTO TERMINE PREVISTO L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA AL PATTO 2) DEL SUCCITATO ATTO IN DATA 17 SETTEMBRE 2018 N.6134 DI REP. A ROGITO NOTAIO GIOVANNI POSIO (INIZIALMENTE PREVISTO AL 31 MAGGIO 2021 E SUCCESSIVAMENTE PROROGATO AL 31 MAGGIO 2024) FINO AL **GIORNO 31 MAGGIO 2025**. VENGONO ALTRESI' PROROGATE ALLO STESSO TERMINE DEL 31 MAGGIO 2025 TUTTE LE DATE DI SCADENZA E/O DECORRENZA CONTENUTE IN OGNI ULTERIORE ACCORDO PRESO DALLE PARTI, ANCHE CON TERZI SOGGETTI, IN QUALUNQUE MODO COLLEGATO, CONNESSO E/O DIPENDENTE DALLA PRESENTE COMPRVENDITA. FERMI ED INVARIATI TUTTI GLI ALTRI PATTI DELLA SOPRA RICHIAMATA COMPRVENDITA IN DATA 17 SETTEMBRE 2018 N.6134 DI REP. NOTAIO GIOVANNI POSIO. 2) SI AUTORIZZA L'ANNOTAMENTO DI QUESTO ATTO A MARGINE DELL'ORIGINARIA TRASCRIZIONE DELLA COMPRVENDITA, CON ESONERO PER IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO."

A RIGUARDO IL CTU PRECISA CHE L'ATTO DI PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO ALLA SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE IN DATA 14 GIUGNO 2024 E TRASCRITTO IN DATA 23 LUGLIO 2024 PRESSO LA CONSERVATORIE DI CHIETI.

TUTTO CIO' PREMESSO:

- A) TORINO DI SANGRO Fg. 13 part. 4076 (ex 255) - 4077 (ex 255) - 4078 (ex 243) 4079 (ex 243) e quota di 6/24 di Fg. 13 part. 242- 244- 251- 254

*A SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 14/06/2007 Numero di repertorio 7290/1512 Notaio SCARPETTA FABIO Sede VASTO trascritto nn 13289/9190 del 25/06/2007 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNato il 19/12/1933 a TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXL218 O e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNata il 08/08/1933 a ATESSA (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA del 12/05/2006 Numero di repertorio 5968 Notaio SCARPETTA FABIO Sede VASTO trascritto nn 13411/8848 del 27/05/2006 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNato il 02/11/1965 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (BS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXa carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNato il 19/12/1933 a TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXL218 O e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXNata il 08/08/1933 a ATESSA (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e successivo atto di DICHIARAZIONE DI NOMINA del 14/06/2007 Numero di repertorio 7288/1510 Notaio SCARPETTA FABIO sede VASTO trascritto nn 13291/9192 del 25/06/2007

Nel quadro d si precisa: LE PARTI CONSENTONO LA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE NOMINA A CARICO DEL SIGNOR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXED A FAVORE DELLA "SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE", CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

*Ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXgli immobili erano pervenuti giusta atto di compravendita del 28/12/1976 notaio Di Virgilio Sebastiano Filippo di Palmoli trascritto nn 963/876 del 25/01/1977 da potere di Epifania Liliana Anna.

- B) TORINO DI SANGRO Fg. 13 part. 4074 (ex 4) - 4075 (ex 4) 6-7

*A SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 14/06/2007 Numero di repertorio 7290/1512 Notaio SCARPETTA FABIO sede VASTO trascritto nn 13290/9191 del 25/06/2007 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il 04/10/1967 a LANCIANO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA del 12/05/2006 Numero di repertorio 5968 Notaio SCARPETTA FABIO Sede VASTO trascritto nn 13412/8849 del 27/05/2006 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il 02/11/1965 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (BS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il 04/10/1967 a LANCIANO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e successivo dichiarazione di nomina del 14/06/2007 Numero di repertorio 7289/1511 Notaio SCARPETTA FABIO Sede VASTO trascritto nn 13292/9193 del 25/06/2007 Nel quadro d si precisa: LE PARTI CONSENTONO LA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE NOMINA A CARICO DEL SIGNOR XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXED A FAVORE DELLA "SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE", CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DEI .. REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

*A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili erano pervenuti giusta atto di donazione del 26/04/2004 Numero di repertorio 140190 Notaio LITTERIO CAMILLO Sede VASTO trascritto nn 8544/6322 del 25/05/2004 Da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il 19/12/1933 a TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXL218 O e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il 08/08/1933 a ATESSA (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

- C) TORINO DI SANGRO Fg.13 part.5-239-247-252-257

*A SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 15/05/2008 Numero repertorio 8016/1980 Notaio SCARPETTA FABIO Sede VASTO trascritto nn 11283/7816 del 26/05/2008 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il 05/03/1927 a TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nata il 04/06/1931 a TORINO DI SANGRO (CH).

Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il 04/09/1954 a TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

*Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

-in parte per atto di compravendita del 28/12/1976 notaio Di Virgilio Sebastiano Filippo trascritto il 25/01/1977 nn 962/875 da potere di Epifani Liliana Anna;

-in parte giusta atto di donazione del 29/01/2003 Numero di repertorio 10327 Notaio DI MAIO CRISTIANO Sede ATESSA trascritto nn 3487/2782 del 20/02/2003.

- D) quota 2/24 in TORINO DI SANGRO Fg. 13 part. 242- 244- 251- 254

*A SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 15/05/2008 Numero di repertorio 8016/1980 Notaio SCARPETTA FABIO sede VASTO trascritto nn 11284/7817 del 26/05/2008 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il 04/09/1954 a TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

*A XXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili erano pervenuti giusta atto di donazione del 29/01/2003 Numero di repertorio 10327 Notaio DI MAIO CRISTIANO Sede ATESSA trascritto nn 3487/2782 del 20/02/2003.

- E) TORINO DI SANGRO Fg.13 part. 4115/2-4115/3

*A SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C. SOCIETA' SEMPLICE gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 05/03/2008 Numero di repertorio 1094/716 Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX Sede QUINZANO D'OGGIO trascritto nn. 6906/4871 del 25/03/2008 da XXXXXXXXXXXXXXXX Nato il 26/06/1942 a PENNE (PE) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

*A XXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili Gia' terreno Fg.13 part.243 erano pervenuti giusta atto di compravendita del 27/08/1985 notaio Di Virgilio Sebastiano Filippo di Vasto trascritto il 18/09/1985 nn 11766/10229 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 13916/10921 del 23/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/06/2024 Numero di repertorio 544 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXDI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXE C. SOCIETA' SEMPLICE Sede TORINO DI
SANGRO (CH) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Si attesta che gli atti di cessione interessanti gli immobili pignorati presentano continuità delle trascrizioni.

3) "Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendo, se mancante."

Le unità oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria sono censite al N.C.E.U. e descritte come segue:

- **Immobile n°1**, Piena proprietà di un Locale Rimessa posto al piano terra di un villino ottocentesco privo di impianti e finiture per la Proprietà pari a 1/1 nel Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC identificato al NCEU al Piano T **Fg. 13 P.IIa 4115 Sub 2 Cat.C/6** Classe 03 112 m2 Rendita Euro: 295,00 posto all'interno della corte comune non censibile identificata con il sub 1 della p.IIa 4115.
- **Immobile n°2**, Piena proprietà di un locale posta al piano terra e primo, oltre che da un piano sottotetto non accessibile e un torrino di ispezione anch'esso non accessibile di un villino ottocentesco privo di impianti e finiture per la Proprietà pari a 1/1 del Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC identificato al NCEU al Piano T-1 **Fg. 13 P.IIa 4115 Sub 3 Cat. A/3** Classe 01 5 vani Rendita Euro: 258,23, posta all'interno della corte comune non censibile identificata con il sub 1 della p.IIa 4115.

Altre p.IIe al N.C.T. per la piena proprietà pari ad 1/1 e si individuano:

- Catasto Terreni : Proprietà per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.IIa 5 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 580 mq R.D. Euro: 5,54 R.A. Euro: 3,74;
- Catasto Terreni : Proprietà per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.IIa 6 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 6780 mq R.D. Euro: 64,78 R.A. Euro: 43,77;

- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 7** SEMINATIVO
Classe 03 Consistenza 1050 mq R.D. Euro: 3.52 R.A. Euro: 3.80;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 239** VIGNETO
Classe 02 Consistenza 4400 mq R.D. Euro: 42.04 R.A. Euro: 28.41;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 247** Porz. AA
SEMINATIVO Classe 02 Consistenza are 2 ca 52 R.D. Euro :1,30 R.A. Euro:1,04 , Porz. AB
VIGNETO Classe 02 Consistenza are 44 ca 78 RD Euro :42,78 RA Euro 28,91;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 252**
VIGNETO Classe 02 Consistenza 155 mq R.D. Euro: 1,48 R.A. Euro: 1,00;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 257**
SEMINATIVO Classe 03 Consistenza 180 mq R.D. Euro: 0.60 R.A. Euro: 0.65;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4074**
VIGNETO Classe 02 Consistenza 8110 mq R.D. Euro: 77.49 R.A. Euro: 52.36;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4075**
VIGNETO Classe 02 Consistenza 60 mq R.D. Euro: 0.57 R.A. Euro: 0.39;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4076**
SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza 177 mq R.D. Euro: 0.82 R.A. Euro: 0.69;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4077**
SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza 3 mq R.D. Euro: 0.01 R.A. Euro: 0.01;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4078**
AREA URBANA Consistenza 32 mq;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4079**
AREA URBANA Consistenza 3 mq;

Altri p.lla al N.C.T. per la piena proprietà pari alla quota 8/24 indivisa e si individuano

- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 242**
SEMINATIVO Classe 02 Consistenza 280 mq R.D. Euro: 1.45 R.A. Euro: 1.16;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 244** Porz. AA
VIGNETO Classe 02 Consistenza ca 7 R.D. Euro :0,07 R.A. Euro:0,05 , Porz. AB ULIVETO
Classe 01 Consistenza ca 78 RD Euro : 0,42 RA Euro 0,20;
- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 251**
Porz. AA SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza are 3 ca 10 R.D. Euro :1,44 R.A.
Euro:1,20 , Porz. AB VIGNETO Classe 02 Consistenza ca 80 RD Euro : 0,76 RA Euro 0,52;

- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 254**
Porz. AA ULIVETO Classe 02 Consistenza ca 22 R.D. Euro :0.09 R.A. Euro:0.05 , Porz. AB SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza are 2 ca 48 RD Euro : 1,15 RA Euro 0,96

-
- **Immobile n°1**, Piena proprietà di un Locale Rimessa posto al piano terra di un villino ottocentesco privo di impianti e finiture per la Proprietà pari a 1/1 nel Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC identificato al NCEU al Piano T **Fg. 13 P.Ila 4115 Sub 2 Cat.C/6** Classe 03 112 m2 Rendita Euro: 295,00 posto all'interno della corte comune non censibile identificata con il sub 1 della p.Ila 4115;ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:
COSTITUZIONE del 14/02/2008 Pratica n. CH0037121 in atti dal 14/02/2008 COSTITUZIONE (n. 513.1/2008).

- **L'immobile n°2** Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC Piano T-1 **Fg. 13 P.Ila 4115 Sub 3 Cat. A/3** Classe 01 5 vani Rendita Euro: 258,23 ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:
COSTITUZIONE del 14/02/2008 Pratica n. CH0037121 in atti dal 14/02/2008 COSTITUZIONE (n. 513.1/2008).

- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 5 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 580 mq R.D. Euro: 5,54 R.A. Euro: 3,74 l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:
DERIVA Impianto meccanografico del 27/05/1971.

- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 6 VIGNETO** Classe 02 Consistenza 6780 mq R.D. Euro: 64,78 R.A. Euro: 43,77, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:
DERIVA Impianto meccanografico del 27/05/1971.

- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 7 SEMINATIVO** Classe 03 Consistenza 1050 mq R.D. Euro: 3.52 R.A. Euro: 3.80, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:
DERIVA Impianto meccanografico del 27/05/1971.

- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Illa 239**
VIGNETO Classe 02 Consistenza 4400 mq R.D. Euro: 42.04 R.A. Euro: 28.41, l'immobile nel ventennio antecedente ha i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili, Fg 13 P.Illa 4 – SEMINATIVO classe 2 di ha 3 are 34 ca 60 RD L. 334.600 Ra L. 267.680 per VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/1984 in atti dal 13/04/1984 (n.978).
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Illa 247**
Porz. AA SEMINATIVO Classe 02 Consistenza are 2 ca 52 R.D. Euro :1,30 R.A. Euro:1,04 , Porz. AB VIGNETO Classe 02 Consistenza are 44 ca 78 RD Euro :42,78 RA Euro 28,91, l'immobile nel ventennio antecedente ha i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili, TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. CH0172197 inatti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 69081.1/2007) e deriva dall'immobile Fg 13 P.Illa 6 Classe 3 Seminativo Arboreo di ha 3 Are 22 e ca 30 RD L. 290.070 RA L. 241.725 a suo volta derivante Impianto meccanografico del 27/05/1971.
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Illa 252**
VIGNETO Classe 02 Consistenza 155 mq R.D. Euro: 1,48 R.A. Euro: 1,00, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Illa 6 di ha 3 are 22 e ca 30 Rd L 290.070 RA 241.725 che a sua volta deriva Impianto meccanografico del 27/05/1971.
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Illa 257**
SEMINATIVO Classe 03 Consistenza 180 mq R.D. Euro: 0.60 R.A. Euro: 0.65, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Illa 7 di are 22 e ca 20 Rd L 14.430 RA 15.540 che a sua volta deriva Impianto meccanografico del 27/05/1971.
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Illa 4074**
VIGNETO Classe 02 Consistenza 8110 mq R.D. Euro: 77.49 R.A. Euro: 52.36, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Illa 4 di are 83 e ca 90 Rd L 155.215 RA L 104.875 FRAZIONAMENTO del 10/08/1985 in atti dal 12/08/1995 (n.57813.1/1985).
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Illa 4075**
VIGNETO Classe 02 Consistenza 60 mq R.D. Euro: 0.57 R.A. Euro: 0.39, l'immobile nel

- ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Ila 4 di are 81 e ca 70 Rd L 151.145 RA L 102.125 FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. CH0087928 in atti dal 02/09/2004 (n. 87928.1/2004).
- Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4076**
SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza 177 mq R.D. Euro: 0.82 R.A. Euro: 0.69, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Ila 255 di are 1 e ca 80 Rd L 1.620 RA L 1.350 FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. CH0087928 in atti dal 02/09/2004 (n. 87928.1/2004).
 - Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4077**
SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza 3 mq R.D. Euro: 0.01 R.A. Euro: 0.01, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Ila 255 di are 1 e ca 80 Rd L 1.620 RA L 1.350 FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. CH0087928 in atti dal 02/09/2004 (n. 87928.1/2004).
 - Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4078**
AREA URBANA Consistenza 32 mq, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Ila 4050 di are 00 e ca 35 con FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. CH0087928 in atti dal 02/09/2004 (n. 87928.1/2004).
 - Catasto Terreni : Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 4079**
AREA URBANA Consistenza 3 mq, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Ila 4050 di are 00 e ca 35 con FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. CH0087928 in atti dal 02/09/2004 (n. 87928.1/2004).
 - Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 242**
SEMINATIVO Classe 02 Consistenza 280 mq R.D. Euro: 1.45 R.A. Euro: 1.16, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Ila 4 di ha 3 are 34 e ca 60 con RD L. 334.600 e RA L. 267.680 che a sua volta deriva dall'impianto meccanografico del 27/05/1971.
 - Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 244**
Porz. AA VIGNETO Classe 02 Consistenza ca 7 R.D. Euro :0,07 R.A. Euro:0,05 , Porz. AB ULIVETO Classe 01 Consistenza ca 78 RD Euro : 0,42 RA Euro 0,20 , l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fg. 13 p.Ila 5 di ha 00 are 13 e ca 10 che a sua volta deriva dall'impianto meccanografico del 27/05/1971.
 - Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fg. 13 P.Ila 251**
Porz. AA SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza are 3 ca 10 R.D. Euro :1,44 R.A.

Euro:1,20 , Porz. AB VIGNETO Classe 02 Consistenza ca 80 RD Euro : 0,76 RA Euro 0,52, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fig. 13 p.IIa 6 di ha 3 are 22 e ca 30 con RD L. 290.070 e RA L. 241.725 che a sua volta deriva dall'impianto meccanografico del 27/05/1971.

- Catasto Terreni : Proprieta' per 8/24 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) **Fig. 13 P.IIa 254**
Porz. AA ULIVETO Classe 02 Consistenza ca 22 R.D. Euro :0.09 R.A. Euro:0.05 , Porz. AB SEMIN ARBOR Classe 03 Consistenza are 2 ca 48 RD Euro : 1,15 RA Euro 0,96, l'immobile nel ventennio antecedente non ha subito variazioni e deriva dall'immobile del Fig. 13 p.IIa 6 di ha 3 are 22 e ca 30 con RD L. 290.070 e RA L. 241.725 che a sua volta deriva dall'impianto meccanografico del 27/05/1971.

Relativamente agli immobili contraddistinti come :

- **Immobile n°1**, Piena proprietà di un Locale Rimessa posto al piano terra di un villino ottocentesco privo di impianti e finiture per la Proprietà pari a 1/1 nel Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC identificato al NCEU al Piano T **Fig. 13 P.IIa 4115 Sub 2 Cat.C/6** Classe 03 112 m2 Rendita Euro: 295,00 posto all'interno della corte comune non censibile identificata con il sub 1 della p.IIa 4115.
- **L'immobile n°2** Proprieta' per 1/1 Comune di TORINO DI SANGRO(CH) CONTRADA PIANA SAN TOMMASO n. SNC Piano T-1 **Fig. 13 P.IIa 4115 Sub 3 Cat. A/3** Classe 01 5 vani Rendita Euro: 258,23 , il sottoscritto CTU ha provveduto a rettificare mediante l'elaborazione di due pratiche Docfa presso il NCEU al fine di rettificare con due planimetrie in atti presenti perché non conformi allo stato di fatto.

4) "Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima."

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo degli immobili oggetto di pignoramento, constatando, dopo aver provveduto alla rielaborazione in CAD, che gli immobili oggetto di pignoramento contraddistinti con i sub 2 (Cat C/6) e sub 3 (Cat A/3), rispetto alle planimetrie catastali agli atti, presentavano differenze planimetriche dovute in sostanza ad una diversa distribuzione interna e ad erronea indicazione delle altezze.
Entrambe costituite il 14/02/2008 Pratica n. CH0037121 in atti dal 14/02/2008 COSTITUZIONE (n. 513.1/2008, le stesse presentano le difformità di seguito descritte.

L'immobile 1 contraddistinto al fg. 13 p.lla 4115 sub 2 con categoria catastale C/6 presenta una diversa distribuzione in quanto è stato riportato un vano wc nella zona retrostante mentre in realtà il vano risulta un passaggio tra una rimessa e l'altra, oltre alla non presenza di alcune finestre al piano terra lato nord e alla errata indicazione dell'altezza .

Per detto immobile il Ctu ha provveduto a rettificare la planimetria catastale presso l'ufficio territoriale di Chieti approvato con DOCFA CH0009467 del 24-01-2025.

Per l'immobile 2 posto al piano Primo e Terra, contraddistinto con il sub 3, invece si è resa necessaria la presentazione di una pratica docfa per la errata indicazione dell'altezza oltre a piccole incongruenze planimetriche. Da precisare che l'immobile presenta un piano sottotetto non praticabile, che per la sua natura voltata non risulta calpestabile e pertanto il CTU non lo ha riportato ai fini catastali non presentando capacità reddituale. Così anche il torrino posto al piano tetto il quale risulta nello stato di fatto completamente inaccessibile.

Per detto immobile il Ctu ha provveduto a rettificare la planimetria catastale presso l'ufficio territoriale di Chieti approvato con DOCFA CH0006164 del 22-01-2025.

Il Ctu pertanto ha rettificato entrambe le planimetrie catastali secondo lo stato di fatto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

5) "Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti."

Il sottoscritto CTU per mezzo Pec inviava formale richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Torino di Sangro in data 10.09.2024 e acquisiva dallo stesso ente con prot. 8854 con pec del 15.10.2024 Prot. 10152 tutta la documentazione tecnica presente presso gli archivi del Comune.

Dall'analisi della documentazione, risulta che per detto immobile, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente a Brescia in Via Hermada n°1 e con recapito in Torino di Sangro alla Via Orientale n°67 ha presentato una DIA in data 03 aprile 2007 con prot. 3836 del 18 aprile 2007, per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio oggi contraddistinto con i sub 2 e 3 sulla p.lla 4115 del fg. 13.

Detti lavori evidentemente non sono stati mai realizzati.

Dall'analisi di detta DIA risulta che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967.

Nessun'altra documentazione è stata presentata.

- 6) ***“in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell’area di sedime”***

Il fabbricato risulta essere edificato in epoca antecedente al 1967 e pertanto nello stato di fatto lo stesso risulta privo di vizi urbanistici.

Non necessita di sanatorie specifiche e pertanto non sono previsti costi.

- 7) ***“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”***

Con pec del 14 gennaio 2024 con prot. 464, il CTU richiedeva il certificato di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione. Dalla lettura del suddetto certificato che si allega alla presente si evince che nessun vincolo del tipo censo, livello o uso civico sono presenti nelle particelle oggetto di esecuzione immobiliare.

- 8) ***“Riferisca circa l’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”***

ASTE GIUDIZIARIE®
di un'area libera e di

in comunione dei beni
di ciascuna di essi,

ASTE GIUDIZIARIE®
proprietà esclusiva
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

f. e p.iva xxxxxxxx

- Catasto Te
- Porz. AA V

ASTE GIUDIZIARIE®
presenti in loco.
I suindicati beni

ASTE GIUDIZIARIE®
essere divisi e per ques

ASTE GIUDIZIARIE®
gravanti sugli immobili

ASTE GIUDIZIARIE®

pregiudizievoli:

ASTE GIUDIZIARIE®

e TORINO DI
GIUDIZIARIE®

Il sopralluogo avviene in presenza del Cus

embre, alle ore 16,30
gnoli. Come da verbale

ASTE GIUDIZIARIE  **giudizi**
neces

ASTE GIUDIZIARIE®

di eventuali contratti di affitto. La ricerca effettuata tramite interrogazione del Codice fiscale dei soggetti presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria non produceva risultati e non risultavano contratti di locazione in corso registrati dalla XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. e p.iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i beni facenti parte della suddetta procedura espropriativa N. 44-2024.

13) "Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti."

Data la consistenza dei beni, lo scrivente ritiene che tutte le unità immobiliari debbano essere vendute in un solo lotto, in quanto le stesse da sole non avrebbero una propria autonomia considerata la persistenza di una forte correlazione di dipendenza fra di esse.

Il Villino risulta ubicato al centro dei terreni pignorati e per questo diventerebbe poco appetibile se messo sul mercato in maniera autonoma. Inoltre allo stesso si accede per mezzo di una strada privata contraddistinta con le p.lle 242,244,251 e 254 del fg. 13, le quali devono per la propria quota di proprietà pari a 8/24, seguire necessariamente tutto il compendio immobiliare.

Per questi motivi, il Ctu ritiene che le suddette unità immobiliari debbano essere vendute in un unico lotto così descritto.

LOTTO N°1: PIENA PROPRIETA' DI VILLINO OTTOCENTESCO IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE, PRIVO DI IMPIANTI, SERVIZI E DI QUALSIASI TIPO DI RIFINITURE; COMPOSTO CATASTALMENTE DA DUE PIANI FUORI TERRA, DI 151.36 MQ LORDI IL PIANO TERRA E DI 173.26 MQ LORDI IL PIANO PRIMO, OLTRE AD UN PIANO SOTTOTETTO NON PRATICABILE DI 151,36 MQ LORDI E UN TORRINO INACCESSIBILE DI 7 MQ LORDO A LIVELLO DEL PIANO DELLA COPERTURA, CON CORTE COMUNE NON CENSIBILE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 1 DELLA P.LLA 4115 DI MQ. 910. Villino contraddistinto al NCEU al fg. 13 p.la 4115 sub 2 e sub 3 del Comune di Torino di Sangro. PIENA PROPRIETA' 1/1, DI 26.260 MQ DI TERRENO AGRICOLO PER LO PIU' COLTIVATO A VIGNETO

contraddistinto e censito al NCEU al Fg. 13 delle p.lla 5, p.lla 6, p.lla 7, p.lla 239, p.lla 247, p.lla 252, p.lla 257, p.lla 4074, p.lla 4075, p.lla 4076, p.lla 4077, p.lla 4078, p.lla 4079, OLTRE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI AD 8/24 COMPLESSIVAMENTE DI 1.025 MQ dei terreni contraddistinti al fg. 13 p.lla 242 , 244, 251 e 254 attualmente usati come strada di accesso ai fondi confinanti, tutti ubicati in contrada San Tommaso di Torino di Sangro.

Per i suindicati immobili (lotto n.1) sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecarie:

TRASCRIZIONE NN. 13916/10921 del 23/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/06/2024 Numero di repertorio 544 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO.

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro XXXXXXXXXXXXXXXXXDI XXXXXXXXXXXXXXXXXE C. SOCIETA' SEMPLICE Sede TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

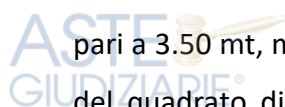
14) “Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l’esperto provveda al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

Per la determinazione del valore del lotto è stato adottato il CRITERIO COMPARATIVO della STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO tenendo anche conto del coefficiente di merito Cm secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008. I dati ricavati sono elaborati e messi in relazione con un’analisi della zona e la situazione del mercato.

Descrizione degli immobili



Il compendio immobiliare è formato da un fabbricato probabilmente risalente al 1850 con uno scarso grado di manutenzione, privo di qualsiasi finitura e di servizi oltre che di impianti e da diverse p.lle di terreni, che circondano il già menzionato fabbricato, coltivati principalmente a vigneto con impianto a capanna e a filari. A detto fabbricato, si accede per un strada privata completamente sterrata, contrassegnata con le p.lle 242, 244, 251 e 254 del fg. 13, che risultano in comproprietà; la società esecutata ne detiene la quota pari a 8/24.



Il fabbricato è composto in sostanza di un piano terra adibito a rimessa e presenta due vani voltati a crociera realizzati in mattoni, collegati fra di loro per mezzo di un disimpegno con altezza al colmo pari a 3.50 mt, mentre il piano primo, al quale si accede per mezzo di una scalinata posta al centro del quadrato di base della struttura, è composto da quattro vani collegati fra di loro da due disimpegni, anch'essi voltati a crociera in mattoni e con altezza al colmo pari a 4.55 mt.



L'immobile a sua volta presenta un locale sottotetto non praticabile in quanto la volta risulta in mattoni messi a taglio e lo stesso nello stato di fatto risulta non accessibile perché la scalinata di accesso risulta crollata. Il villino a quota copertura presenta un torrino di 7 mq anch'esso non accessibile.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°1							
Fg.	P.Illa	Sub					
13	4115	2	Terra	Rimessa	114.85	100%	151.36
13	4115	3	Terra + Primo	Abitazione	117.93	100%	173.26
13	4115		Secondo	Sottotetto	113.12	100%	151.36
13	4115		Piano copertura	Torrino	4.15	100%	7.00
13	4115	1	Terra	Corte BCNC	747.00	100%	747.00

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.



Valutazione degli immobili:

La stima dei beni costituenti il lotto di vendita è stata redatta secondo il principio dell'Ordinarietà, dunque concretizzata in maniera obiettiva, in condizioni di normalità e di ordinarietà, prescindendo da situazioni e condizioni particolari, immessa in una sfera di giudizio di valore accettato e valido per chiunque. Pur rimanendo nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, pezzo unico e singolare. Per queste ragioni, nel processo valutativo sono stati presi in considerazione i coefficienti di differenziazione, ovvero valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame, in quanto numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il valore di mercato di ogni singolo immobile è stato ottenuto dal valore medio moltiplicato per i coefficienti correttivi di differenziazione.

STIMA PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (COMPARATIVO).

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- *analisi della zona ove è ubicato l'immobile,*
- *analisi dell'edificio e della unità immobiliare,*
- *stato di manutenzione e conservazione,*
- *consistenza,*
- *situazione del mercato domanda-offerta.*

In conseguenza di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima, poiché sono stati confrontati con documentazioni ufficiali.

Per la stima degli immobili è stato applicato il METODO COMPARATIVO in base al quale sono stati determinati i seguenti elementi:

il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);

la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla superficie commerciale;

eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

VR è valore reale dell'immobile espresso in €;

Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in mq; - Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in €/mq; - Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in %.

Nel dettaglio, i termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale degli immobili Sc è stata determinata a seguito dei rilievi effettuati dal sottoscritto durante i sopralluoghi. La superficie degli immobili che si considera per il calcolo della stima, è quella commerciale o convenzionale e cioè la superficie netta ragguagliata, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento, con esclusione dello spessore dei muri.
- il valore unitario commerciale dell'immobile Vu è stato ricavato da fonti dirette e da fonti indirette:
 - da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
 - da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

per una stima più corretta del valore dell'immobile, i dati ricavati da fonti indirette sono rivalutati tenendo conto del coefficiente di merito Cm secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio

2008. I dati dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione normale e per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile, occorre considerare numerosi altri fattori. In particolare, nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, numero unità del fabbricato, numero di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Preventivamente ad ogni operazione di stima, sono stati esaminati e catalogati i fattori di seguito elencati riguardanti le *caratteristiche della zona* che hanno condotto ad una classificazione delle peculiarità della zona, risultando esse **scarse**:

- sezione stradale: sufficiente
- viabilità: sufficiente
- urbanizzazione primaria ed efficienza generale: assente
- illuminazione pubblica: assente
- condizioni ambientali e conseguente salubrità: scarsa
- efficienza dell'ubicazione: sufficiente
- caratteristiche microclimatiche: buone.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Secondo i criteri descritti in precedenza, la stima del valore degli immobili si articola in quattro fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (*fonti indirette e dirette*);
- determinazione del *coefficiente di merito* dell'immobile;
- calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile;
- stima del *valore di mercato* dell'immobile.

VILLINO OTTOCENTESCO

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Dall'indagine presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, con riferimento:

- alla città di appartenenza;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia catastale;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati; dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: *Anno 2024 - Semestre 1*

Provincia: Chieti, Comune: Torino di Sangro

Fascia/zona: RESTANTE ZONA EXTRAURBANA

Codice di zona: *R1*

Microzona Catastale: *n. 1*

Destinazione: *Residenziale di tipo rurale*

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico di tipo rurale*

Valori OMI

Conosci i veri prezzi di vendita
www.ricercompravendite.it

Livelli zone OMI 2024/1

☐ Fasce 1.250.000

☒ Zone 1.250.000

☒ Codici identificativi 1.250.000

Ricerca valori OMI 2024/1

Provincia catastale: CHIETI

Comune catastale: TORINO DI SANGRO

Zona OMI: R1/Extraurbana/REstante Territorio

Destinazione: Residenziale

Categoria catastale/Tipologia edilizia: A 9 - Abitazioni di tipo rurale / Abitazioni di tipo economico

Cerca ☒ Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

☒ Zona OMI individuata 1.250.000

Prezzo (€/mq)	Rendito (€/mq x mese)	Saggio annuo (IRRP)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	640

Valori OMI

Ricerca Compravendite

Conosci i veri prezzi di vendita
www.ricercompravendite.it

Scopri il nuovo portale dedicato alla ricerca di compravendite

Livelli zone OMI 2024/1

☐ Fasce 1.250.000

☒ Zone 1.250.000

☒ Codici identificativi 1.250.000

Ricerca valori OMI 2024/1

Provincia catastale: CHIETI

Comune catastale: TORINO DI SANGRO

Zona OMI: R1/Extraurbana/REstante Territorio

Destinazione: Residenziale

Categoria catastale/Tipologia edilizia: C 6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse / Autorimesse

Cerca ☒ Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

☒ Zona OMI individuata 1.250.000

Prezzo (€/mq)	Rendito (€/mq x mese)	Saggio annuo (IRRP)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Autorimesse	Normale	300	450

COEFFICIENTI CORRETTIVI SUB 2 e 3 (Villino Rurale in scadente stato di manutenzione)

Per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare, il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" attraverso i coefficienti di merito calcolati prendendo in esame la

Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008 di cui segue un estratto:

Posizione relativa alla zona OMI	Ricercata		0,5		
	Normale			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	
	Degradata	X	- 0,3		- 0,3
Servizi pubblici	Vicini (< 300m)		0,3	Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)	X	- 0,3		- 0,3
Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)		0,5	Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)	X	- 0,5		- 0,3
Servizi commerciali	Vicini (< 300m)		0,1	Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	
	Lontani (> 300m < 3.000m)	X			
	Assenti (> 3.000m)		- 0,1		
Verde pubblico	Vicino (< 300m)	X	0,1	Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	
	Lontano (> 300m < 3.000m)				
	Assente (> 3.000m)	X			
Dotazione di parcheggi	Normale	X		Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	0,0
	Scarsa		- 0,1		

CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio

Stato conservativo	In costruzione				
	Nuovo		20		
	Realizzato da 5 anni		5		
	Realizzato da 5 ÷ 10 anni			Restaurata e ammodernata	
	Realizzato da 10 ÷ 15 anni		-5		
	Realizzato da 15 ÷ 20 anni		- 10		
	Realizzato da 20 ÷ 30 anni		- 20		
	Realizzato da oltre 30 anni	X	- 30		-30

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°44 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

Livello manutentivo complessivo	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo		3	Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente		-3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	
Finiture	Signorili		3	Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distinte. Inquilini altolocati.	
	Normali	X			
	Economiche		-1	Spazi comuni minimi, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose		3	Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.	
	Distintive		1	Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	
	Normali	X			
Pertinenze Comuni	Distintive		0,5	Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.	
	Normali	X			
	Scarse		-0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	
Androne	Distintivo		0,5		
	Normale	X			
Prospicienza	Di pregio		0,2		
	Normale	X			
	Degradata		-0,5		
Sicurezza	Vigilanza		0,5		
	Portierato		0,3		
	Normale	X			
Ascensore	Presente				
	Assente		-0,5	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)	
Nr. Unità nel fabbricato	1		3		
	2		1		
	da 3 a 9	X			
	da 9 a 18		-1		
	da 18 a 45		-2		
	oltre 45		-3		
Piani fuori terra	1		1		
	2		0,5		
	oltre 2 (fattore x piano)	X	-0,1	Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	-0,3
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	X			
	Commerciale		-0,1		

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°44 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità

Livello manutentivo complessivo	Ottimo		3	Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni	
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente	X	-3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	-3
Finiture	Signorili		3	Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Normali			Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	
	Economiche	X	-1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	-1
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)	X	3	Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	+3
	Distintive (6)		1	Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	
	Normali (5)			Pianta, volumi e geometrie semplici.	
Piano (in caso di appart.condom.)	Terra		- 0,1		
	Terra con giardino		0,1		
	Mezzanino				
	Ultimo		0,2		
	Attico		0,5		
N. piani interni	1		1		
	2				
	3	X	- 0,5		-0,5
	più di 3 (fattore x piani)		- 0,3		
Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	X	- 0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	-0.3
	Servizio giorno		0,5	Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	
	Lavanderia		0,2		
	Ripostiglio		0,2		
Vista esterna	Di pregio		1	Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.	
	Normale				
	Scadente	X	-1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	-0.1
Esposizione	Ottimale		1	Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	
	Normale	X			
	Scadente		-1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	
Luminosità	Eccellente		1	(> 1/8 sup. int. + solar design)	
	Buona	X	0,5	(>1/8 sup. int.)	+ 0,5
	Normale			(≈ 1/8 sup. int.)	
	Scarsa		- 0,5	(< 1/8 sup. int.)	

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°44 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

Impianti	Di lusso		1	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
	Ottimi		0,5	Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	
	Buoni		0,3	Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	
	Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	
	Economici	X	0,9		-0.9
Spazi interni	Spaziosi		1		
	Normali	X			
	Ridotti		-1		
Distribuzione interna	Accurata		1	Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	
	Normale	X			
	Approssimativa		-0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	

COSTRUTTORE

Storia	Consolidata (> 30 anni)		0,5		
	Normale (> 15 anni < 30 anni)				ND
	Recente (< 15 anni)		-0,3		
Struttura Aziendale	Strutturata		1	Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,	
	Normale			Solo alcune parti di cui sopra	ND
	Appaltatrice		-0,5	Commerciale	
Progettazione	Premium		1	Progettazione eseguita da studio o progettista di fama. Per progettisti internazionali e contestualizzazioni speciali considerare a parte.	
	Curata		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
	Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali	ND
	Nessuna		-0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
Posizionamento del costruttore	Premium		1	Leadership consolidata e con comunicazione strutturata	
	Alto		0,5	Leadership consolidata	
	Normale			Costruttore edile	ND

Conclusioni: Considerato il calcolo dei "Coefficienti di merito", il valore OMI potrebbe essere rimodulato del

- 33,50%

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie lorda. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile sub 3 (residenziale rurale), considerata la scarsa situazione manutentiva, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 430,00 il valore a metro quadro**, valore pari al valore minimo indicato dall'osservatorio.

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 430,00 \times (1 - 33.50/100) = 285,95 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 290,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette **€/mq 290,00**

Per il Sub 2 (Rimessa), considerata la scarsa situazione manutentiva, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 300,00 il valore a metro quadro**, valore pari al valore minimo indicato dall'osservatorio.

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 300,00 \times (1 - 33.50/100) = 199,50 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 200,00$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette **€/mq 200,00**

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI DIRETTE

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dal borsino immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *abitazioni di tipo rurali* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 380,00 ad un massimo di 537,00 – *valore medio €/mq 458,00*.

In considerazione dello stato manutentivo scarso dell'unità **abitazione Sub 3** lo scrivente CTU indica come prezzo di riferimento il prezzo minimo indicato dall'osservatorio pari a €/mq 380,00.

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter



applicare, per il caso in esame, una riduzione del 7% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 380,00 - 7\% = 353,40 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 355,00$$

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 355,00**

Il *valore di mercato immobiliare* rilevato dal borsino immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari per il comune di riferimento, per *unità adibite a rimessa* si attesta nella fascia che va da un minimo di €/mq 254,00 ad un massimo di 428,00 – *valore medio €/mq 341,00*.

In considerazione dello stato manutentivo scarso dell'unità **Rimessa Sub 2** lo scrivente CTU indica come prezzo di riferimento il prezzo minimo indicato dall'osservatorio pari a €/mq 254,00.

Nel considerare l'indagine di mercato, è opportuno tenere conto del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 7% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu = \text{€/mq } 254,00 - 7\% = 236,22 \text{ €/mq arrotondato a €/mq } 237,00$$

Si può quindi assumere per la stima **il valore a metro quadro da fonti dirette pari €/mq 237,00**

SINTESI DELLA STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE (VU)

Per la stima dell'immobile si comparano i valori fin qui ottenuti:

- il valore unitario per gli immobili della tipologia abitazione di tipo rurali - destinazione residenziale rurali", dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai coefficienti di merito, risulta pari a **€/mq 290,00** - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con "margine di trattativa", (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a **€/mq 355,00**

Per la stima dell'abitazione rurale costituente il lotto contraddistinto con il Sub 3, si può assumere la media dei due valori (€ 290,00+€ 355,00) che è pari al valore unitario di **€/mq 322,00**

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile è di €/mq 322,50 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda dell'appartamento.

- il valore unitario per gli immobili della tipologia rimessa " contraddistinto con il sub 2, dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca delle Quotazioni Immobiliari (*fonte indiretta*) e "corretto" dai

coefficienti di merito, risulta pari a **€/mq 200,00** - il valore unitario per immobili simili, ottenuta tramite indagine di mercato, con "margine di trattativa", (*fonte diretta*) è stato rilevato pari a **€/mq 237,00**

Per la stima della Rimessa costituente il lotto contraddistinto con il Sub 2, si può assumere la media dei due valori (€ 200,00+€ 237,00) che è pari al valore unitario di **€/mq 218,50**

Pertanto il valore **medio di mercato dell'immobile è di €/mq 218,50 (Vu)** che deve essere applicato alla superficie rilevata lorda dell'appartamento.

TERRENI AGRICOLI

STIMA DEL VALORE UNITARIO IMMOBILIARE DA FONTI INDIRETTE

Relativamente ai terreni, visto il mercato dei valori agricoli provinciali medi della sezione agraria n.8, preso in considerazione la zona di Montedorisio e i suoi pregi sotto il punto di vista della fertilità degli stessi, considerato le offerte di vendita reperite sui siti internet di vendite immobiliari, riferite ai vigneti (tendoni e filari) e ai terreni a seminativo, visto che tutti i terreni sono collocati in una zona agricola omogenea, il CTU ritiene di poter stimare i terreni secondo la loro destinazione agricola con i seguenti valori, **Seminativo € 1.50 al mq, Vigneto 3.50 al mq.**

Dati catastali			Piano	Coltivazione	Superficie Lorda Mq con effettiva coltivazione in essere	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coeffici ente Di ragguag lio	Totale in Euro
Torino Di Sangro LOTTO N°1								
Fg.	P.Ila	Sub						
13	5			Vite	580	€ 3.50	-	€ 2.030.00
13	6			Vite	6.780	€ 4,50	-	€ 23.730,00

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°44 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

13	7			Seminativo	1.050	€ 1.50	-	€ 1.575,00
13	239			Vite	4.400	€ 3.50	-	€ 15.400,00
13	247			Vite	4.730	€ 3.50		€ 16.555,00
13	252			Vite	155	€ 3.50		€ 542,50
13	257			Seminativo	180	€ 1,50		€270,00
13	4074			Vite	8.110	€ 3.50		€28.385,00
13	4075			Vite	60	€ 3.50		€ 210,00
13	4076			Vite	177	€ 3.50		€ 619,50
13	4077			Vite	3	€ 3.50		€ 10,50
13	4078			Vite	32	€ 3.50		€ 112,00
13	4079			Vite	3	€ 3.50		€ 10,50
TERRENI FG 13 P.LLA 242, 244, 251 E 254 CON QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 8/24								
13	242			incolto	280	€ 0.50		€ 140,00

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°44 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

13	244			incolto	85	€ 0,50		€ 42,50
13	251			incolto	390	€ 0.50		€ 195,00
14	157			incolto	270	€ 0.50		€ 135,00
Totale dei TERRENI del				MQ catastali 27.285,00			Tot. € 89.962,50	
LOTTO 1								
TERRENI								

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coeffici ente Di raggua glio	Totale in Euro
TORINO DI SANGRO								
LOTTO N°1								
13	4115	2	Terra	Zona adibita a RIMESSA	151,36	€ 218,50	100%	€ 33.072,16
13	4115	3	Terra+ Primo	Zona ABITAZIONE	173,26	€ 322,50	100%	€ 55.876,35
13	4115	S.S	Secondo	SOTTOTETTO	151,36	€ 322,50	10%	€ 4.881,36

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°44 /2024 TRIBUNALE DI VASTO

13	4115	S.S	Piano Copertura	Residenziale	7	€ 322,50	100%	€ 2.257,5
13	4115	1	Terra	CORTE BCNC	747	€ 322,50	5%	€ 12.045,37
Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte								
Spese per opere						€ 0.00		
Spese per oblazione in sanatoria						-----		
Spese per onorario tecnico						-----		
Spese per diritti CILA						-----		
Spese totali						€ 0.00		
Calcolo Importo Totale LOTTO N°1 VILLINO OTTOCENTESCO							€ 108.132,74	
Importo VILLINO OTTOCENTESCO del LOTTO N°1 VILLINO OTTOCENTESCO							€ 108.133,00	

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al **LOTTO N°1**, per la piena proprietà di un villino ottocentesco in cattivo stato di manutenzione privo di impianti e servizi e di qualsiasi tipo di rifiniture composto catastalmente da due piani fuori terra, di 151.36 mq lordo il piano terra e di 173.26 mq lordo il

piano primo, oltre ad un piano sottotetto non praticabile di 151,36 mq lordo e un torrino non accessibile di 7 mq lordo a livello del piano della copertura, con corte comune non censibile contraddistinta con il sub 1 della p.lla 4115 di mq. 910, contraddistinto al nceu al fg. 13 p.lla 4115 sub 2 e sub 3, oltre alla piena proprietà 1/1, di 26.260 mq di terreno agricolo per lo più coltivato a vigneto contraddistinti e censiti al nceu al fg. 13 delle p.lla 5, p.lla 6, p.lla 7, p.lla 239, p.lla 247, p.lla 252, p.lla 257, p.lla 4074, p.lla 4075, p.lla 4076, p.lla 4077, p.lla 4078, p.lla 4079, oltre alla quota di proprietà pari ad 8/24 complessivamente di 1.025 mq dei terreni contraddistinti al fg. 13 p.lla 242, 244, 251 e 254 attualmente usati come strada di accesso ai fondi confinanti, tutti ubicati in Contrada San Tommaso di Torino di Sangro indicati in arrotondamento in eccesso pari a:

LOTTO 1 è pari ad € 198.100,00 (eurocentonovantottomilacento/00)

15) "Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita."

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata negli allegati.

16) "Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c."

Dall'analisi della verifica delle trascrizioni e dei gravami presenti nel ventennio, risulta la seguente trascrizione a cui, ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c. il creditore procedente deve avvertire della prelazione forzata in particolare, la situazione delle trascrizioni e delle iscrizioni contro è la seguente; TRASCRIZIONE NN. 13916/10921 del 23/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/06/2024 Numero di repertorio 544 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro XXXXXXXXXXXXXXXXXDI XXXXXXXXXXXXXXXXXE C. SOCIETA' SEMPLICE Sede TORINO DI SANGRO (CH) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Non ci sono ulteriori creditori iscritti ne intervenuti.

In data 18-10-2024 il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, per tramite l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, pec XXXXXXXXXXXXXXXX@ordineavvocatiravenna.it, ha chiesto la visione degli atti relativamente al fascicolo RG 44-2024, in quanto risulta dagli atti creditore del debitore esecutato.

17) "Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi."

Lotto N°1

PIENA PROPRIETÀ DI VILLINO OTTOCENTESCO UBICATO IN CONTRADA PIANA SAN TOMMASO DI TORINO DI SANGRO, IN CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE PRIVO DI IMPIANTI, SERVIZI E DI QUALSIASI TIPO DI RIFINITURE, COMPOSTO CATASTALMENTE DA DUE PIANI FUORI TERRA, DI 151.36 MQ LORDI IL PIANO TERRA E DI 173.26 MQ LORDI IL PIANO PRIMO, OLTRE AD UN PIANO SOTTOTETTO NON PRATICABILE DI 151,36 MQ LORDI E UN TORRINO NON ACCESSIBILE DI 7 MQ LORDI A LIVELLO DEL PIANO DELLA COPERTURA, CON CORTE COMUNE NON CENSIBILE CONTRADDISTINTA CON IL SUB 1 DELLA P.LLA 4115 DI MQ. 910; villino contraddistinto al NCEU al fg. 13 p.lla 4115 sub 2 e sub 3.

PIENA PROPRIETÀ 1/1, DI 26.260 MQ DI TERRENO AGRICOLO PER LO PIU' COLTIVATO A VIGNETO contraddistinto e censito al NCEU al Fg. 13 delle p.lla 5, p.lla 6, p.lla 7, p.lla 239, p.lla 247, p.lla 252, p.lla 257, p.lla 4074, p.lla 4075, p.lla 4076, p.lla 4077, p.lla 4078, p.lla 4079, OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ PARI AD 8/24 COMPLESSIVAMENTE DI 1.025 MQ dei terreni contraddistinti al fg. 13 p.lla 242 , 244, 251 e 254 attualmente usati come strada di accesso ai fondi confinanti, tutti ubicati in contrada Piana San Tommaso di Torino di Sangro.

Gli immobili sono liberi, non risultano contratti di locazione in essere e vengono lavorati direttamente dalla società proprietaria. L'unità immobiliare contraddistinta al fg. 13 p.lla 4115 Sub 2 e 3 risulta libera e disabitata. L'immobile insistente sulla p.lla 4115 non presenta irregolarità urbanistiche ma è privo del certificato di abitabilità.

18) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

Il CTU ha elaborato l'Attestato di Prestazione Energetica riguardante l'unità immobiliare contraddistinta con il SUB 3.

L'attestato è stato elaborato in mancanza di qualsiasi tipo di impianto, che ha classificato l'immobile in classe G con un Epgl.nren pari a 378.80 Kwh/m2 anno. Lo stesso è stato inviato al catasto energetico della Regione Abruzzo in data 23-01-2025 e con n. 6909125000548828 (vedasi in allegato).

19) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L.

178/2020

Tutti i su descritti immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, La ringrazia per la fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Vasto, lì 27 gennaio 2024

Il CTU Arch. Ruzzi Massimo



ALLEGATI

- | | | | | | |
|---|---|---|--|--|---|
| 
24 INVIO
COMUNICAZIONI PE | 
23 PRATICA DOCFA
NCV006 SUB 3.PDF | 
22 PRATICA DOCFA
NCV005 SUB 2.PDF | 
21 RILIEVO
FOTOGRAFICO.pdf | 
20 CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URB/TRASMISSION ESTR/ | 
19 LETTERA DI |
| 
18 PRATICA
PREGEO AGGIORNAPRESTAZIONE ENER | 
16 ATTESTATO DI
PLANIMETRICO PRE | 
15 ELABORATO
PLANIMETRICO POS | 
14 ELABORATO
VERBALE DI SOPRALISTIME VALUTAZIONI | 
13 PEI 44-24 RGE | 
12 QUOTAZIONI |
| 
11 QUOTAZIONI
STIME VALUTAZIONIREGIONI_AGRARIE_CAGEDP-CH_134167_; | 
10 | 
9 | 
8 RILIEVO QUOTA
TORRINO.pdf | 
7 RILIEVO PIANO
SOTTOTETTO.pdf | 
6 RILIEVO PIANO
PRIMO SUB 3.pdf |
| 
5 RILIEVO PIANO
TERRA SUB 2.pdf | 
4 ELABORATI
PRATICA DIA.pdf | 
3 PRATICA DIA.pdf | 
2 TRASMISSIONE
ACCESSO AGLI ATTI ISPEZIONE IPOTECAR | 
1 DOC_1801592035 | |

Vasto, lì 27 Gennaio 2024

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo

