

TRIBUNALE DI VASTO**Esecuzione Immobiliare: N° 7/2021 N.R.G.Es.IM.**

Promossa da:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, X, C.F.: XXXXXXXXXXX -
c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, Via XXXXX, XXX, XXXXXXXX (XX)

Nei confronti di:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX
Residente in XXXXXXXX n.XX, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Giudice dell'Esecuzione Dott. TOMMASO DAVID**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: Geometra SABATINI SANDRO

TRIBUNALE DI VASTO**Ill.ma Sig. G. E. Dott. Tommaso David**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto il 25/03/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data 05/03/2021 con n° 3883 Registro Generale, n° 2954 Registro Particolare la parte procedente richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà del esecutato consistente in:

- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.E.U. al Fg. 7 Part. 4039
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 150
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 151
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 152

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto il sottoscritto **geom. Sandro SABATINI** con istanza datata 26/06/2021.

In seguito inviavo verbale di accettazione dell'incarico conferitomi e prestato giuramento come prescritto alla presenza della S.V. Ill.ma, accogliendo i quesiti che testualmente trascrivo:

- 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 tenere 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, comme 2, c.p.c.;*
- 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 di proprietà.*
 - 2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 C.C. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*
 - 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 predisponendola, se mancante.*
 - 4) Provveda, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
 - 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.*
 - 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;

- 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;
- 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.
- 9) Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazioni della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
- 10) Esamini gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
- 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
- 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.
- 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 necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
- 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.
- 15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.
- 16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.
- 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 di godimento sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed i relativi titoli, eventuali presenza di abusi edilizi.

- 18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno 2 fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, 2 copie cartacee della bozza del ordinanza e del avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, ecc.)*
- 19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dal art. 173 bis 3 comma, disp. Att. C.p.c. , nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*
- 20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*
- 21) Formuli, ove necessario, tempestivo istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario o vero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazioni delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*
- 22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*

Presa visione degli atti e dei documenti della procedura provvedevo a comunicare alle parti in causa la data del sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento per il giorno 30/07/2021 alle ore 10:00, per il quale è richiesta la presenza della parte esecutata.

Nel sopralluogo del 30/07/2021 mi limitavo ad appurare lo stato dei luoghi degli immobili in oggetto.

In data 07/12/2021 ricevevo l'acconto per effettuare l'accesso agli atti e le spese relative alle operazioni peritali, fissavo dunque un nuovo sopralluogo per la data del 19/01/2021.

Detto giorno mi recavo quindi nuovamente presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Torino di Sangro, per effettuare un nuovo sopralluogo ed i relativi rilievi i quali venivano regolarmente effettuati.

RISPOSTE AI QUESITI

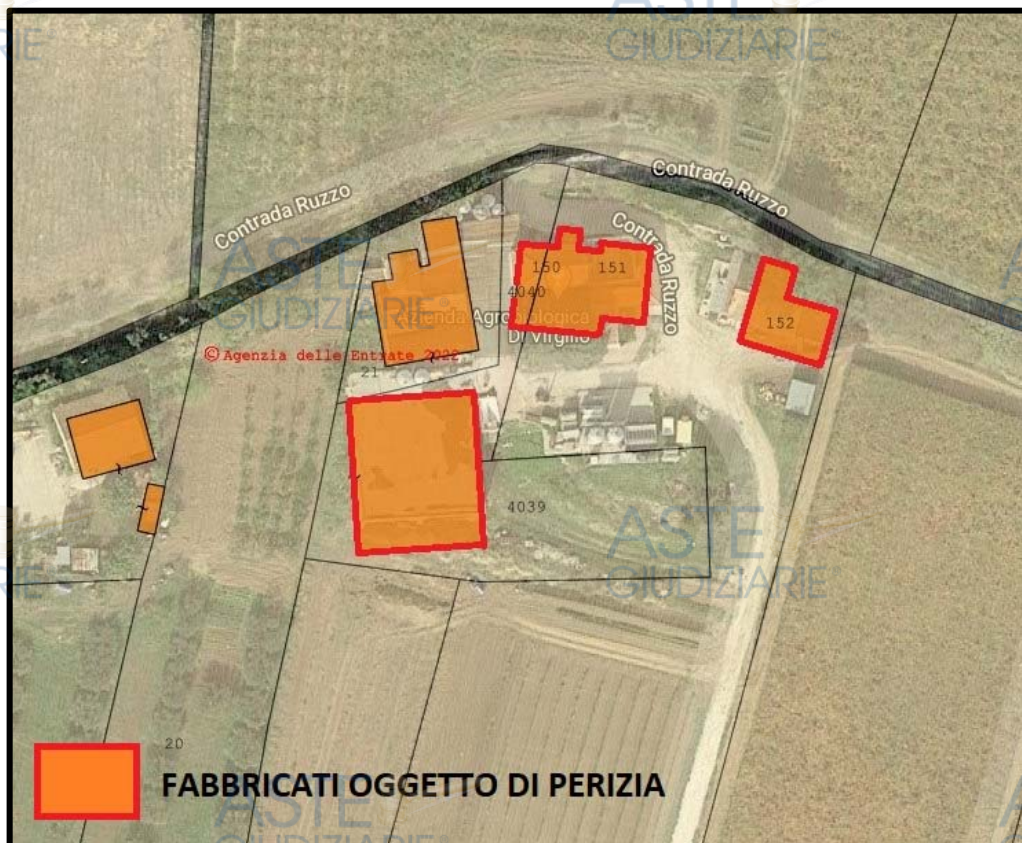
- 1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

La nota di trascrizione allegata agli atti, richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di CHIETI, il 05/03/2021, n° 3883 Registro Generale, n° 2954 Registro Particolare, fa riferimento ai seguenti immobili:

- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.E.U. al Fg. 7 Part. 4039
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 150
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 151
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 152

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI

STRALCIO CATASTALE IMMOBILI FG. 7 PART. 150 – 151 – 152 – 4039



AEROFOTOGRAMMETRIA IMMOBILI



2) **Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore eseguito verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 C.C. dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.**

- Comune di **TORINO DI SANGRO (L218)(CH)** – Foglio 7 – Particella **4039** – Rendita: **Euro 2.280,00** – Categoria **D/10_a**)

COSTITUZIONE del 10/11/2009 Pratica n. CH0288089 in atti dal 10/11/2009 COSTITUZIONE (n. 5283.1/2009) INTESSTATI:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)**

nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale

- Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 – Particella **150** – Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** – Superficie: **40 m²**

Atto del 20/06/1988 Pubblico ufficiale DI VIRGILIO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 30697 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1330 registrato in data 08/07/1988 - Voltura n. 529088 in atti dal 26/02/1990

INTESSTATI:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)**

nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

- Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 Particella **151** – Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **188 m²**

Atto del 20/06/1988 Pubblico ufficiale DI VIRGILIO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 30697 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1330 registrato in data 08/07/1988 - Voltura n. 529088 in atti dal 26/02/1990

INTESSTATI:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)**

nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

- Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 Particella **152** – Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** – Superficie: **152 m²**

Atto del 20/06/1988 Pubblico ufficiale DI VIRGILIO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 30697 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1330 registrato in data 08/07/1988 - Voltura n. 529088 in atti dal 26/02/1990

INTESSTATI:

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)**

nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

DAL CONTROLLO EFFETTUATO NON CI SONO RILEVANTI OMISSIONI FISCALI

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 predisponendola, se mancante.**

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili pignorati risulta:

- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.E.U. al Fg. 7 Part. 4039
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 150
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 151
- Fabbricato rurale sito in Torino di Sangro, riportato al N.C.T. al Fg. 7 Part. 152

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI

I fabbricati identificati al Fg. 7 con le particelle 150, 151 e 152 non risultano accatastati e non sono presenti le planimetrie catastali in banca dati, essi risultano identificati al Catasto terreni quali Fabbricati Rurali, non presentano dunque una rendita catastale e dei dati di classamento.

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili pignorati risulta che nei vent'anni antecedente la trascrizione del pignoramento i dati sono i seguenti:

RICOSTRUZIONE DEI 20 ANNI ANTECEDENTI LA TRASCRIZIONE

IMMOBILE 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2022

Dati identificativi: Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 Particella 4039

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 4039

Classamento:

Rendita: **Euro 2.280,00** – Categoria **D/10_a** – Foglio 7 – Particella 4039

Indirizzo: CONTRADA RUZZO n. SN Piano T

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale

Dati identificativi

dal 10/11/2009

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 4039

COSTITUZIONE del 10/11/2009 Pratica n. CH0288089 in atti dal 10/11/2009 COSTITUZIONE (n.5283.1/2009)

Indirizzo

dal 10/11/2009

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 4039 – CONTRADA RUZZO n. SN Piano T

COSTITUZIONE del 10/11/2009 Pratica n. CH0288089 in atti dal 10/11/2009 COSTITUZIONE (n.5283.1/2009)

Dati di classamento

dal 10/11/2009 al 28/04/2010

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 4039 – Rendita: **Euro 2.280,00**

Categoria **D/10_a**

COSTITUZIONE del 10/11/2009 Pratica n. CH0288089 in atti dal 10/11/2009 COSTITUZIONE (n.5283.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 28/04/2010

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 4039 – Rendita: **Euro 2.280,00**

Categoria **D/10_a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2010 Pratica n. CH0099595 in atti dal 28/04/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4644.1/2010)
Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TORINO DI SANGRO (L218)(CH) Foglio 7 Particella 4039

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 10/11/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 10/11/2009 - Pratica n. CH0288089 in atti dal 10/11/2009 COSTITUZIONE (n.5283.1/2009)

IMMOBILE 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2022

Dati identificativi: Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) - Foglio 7 - Particella 150

Classamento:

Particella con qualità: FABB RURALE - Superficie: 40 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dall'impianto al 04/09/2001

Immobile predecessore

Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) - Foglio 7 - Particella 22

Impianto meccanografico del 27/05/1971

dal 04/09/2001

Immobile attuale

Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) - Foglio 7 - Particella 150

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/1988 Pratica n. 238111 in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5804.1/1988)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TORINO DI SANGRO (L218) (CH) Foglio 7 Particella 22

Dati di classamento

dall'impianto al 04/09/2001

Immobile predecessore

Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) - Foglio 7 - Particella 22

Redditi: dominicale Euro 22,69 Lire 43.940 agrario Euro 14,84 Lire 28.730

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 02 - Superficie: 3.380 m2 - Partita: 661

Impianto meccanografico del 27/05/1971

dal 04/09/2001

Immobile attuale

Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) - Foglio 7 - Particella 150

Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 - Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 40 m2

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/1988 Pratica n. 238111 in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5804.1/1988)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TORINO DI SANGRO (L218) (CH) Foglio 7 Particella 22

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) Foglio 7 Particella 22

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dall'impianto al 22/06/1976

(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 27/05/1971

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 04/06/1973 al 20/06/1988 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/1973 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 51 n. 26 registrato in data 01/02/1974 - Voltura n. 2574 in atti dal 22/06/1976

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 22/06/1976 al 04/06/1973

Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 3)

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 22/06/1976 al 04/06/1973

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 2474 in atti dal 22/06/1976

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 20/06/1988 al 23/10/2009

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 20/06/1988 Pubblico ufficiale DI VIRGILIO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 30697 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1330 registrato in data 08/07/1988 - Voltura n. 529088 in atti dal 26/02/1990

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) Foglio 7 Particella 150

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 15/06/1988

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

5. del 15/06/1988 Pratica n. 238111 Variazione in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5804.1/1988)

IMMOBILE 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2022

Dati identificativi: Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) - Foglio 7 - Particella 151

Classamento:

Particella con qualità: FABB RURALE - Superficie: 188 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dall'impianto al 04/09/2001

Immobile predecessore

Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) - Foglio 7 - Particella 83

Impianto meccanografico del 27/05/1971

dal 04/09/2001

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **151**
TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/1988 Pratica n. 238129 in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5809.1/1988)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella 83 – Foglio 7 Particella 152

Dati di classamento

dall'impianto al 04/09/2001

Immobile predecessore

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **83**
Redditi: dominicale Euro **90,97** Lire **176.150** agrario Euro **59,48** Lire **115.175**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02** – Superficie: **13.550 m²** – Partita: **669**
Impianto meccanografico del 27/05/1971

dal 04/09/2001

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **151**
Redditi: dominicale Euro **0,00** agrario Euro **0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **188 m²**
TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/1988 Pratica n. 238129 in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5809.1/1988)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella 83 – Foglio 7 Particella 152

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella 83

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
dall'impianto al 20/06/1988
(deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 27/05/1971

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
dal 20/06/1988 al 23/10/2009

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 20/06/1988 Pubblico ufficiale DI VIRGILIO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 30697 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1330 registrato in data 08/07/1988 - Voltura n. 529088 in atti dal 26/02/1990

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella **151**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
dal 15/06/1988

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. del 15/06/1988 Pratica n. 238129 Variazione in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5809.1/1988)

IMMOBILE 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2022

Dati identificativi: Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)**
Foglio 7 Particella 152

Classamento:

Particella con qualità: **FABB RURALE** – Superficie: **152 m²**

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi

dall'impianto al 04/09/2001

Immobile predecessore

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 83

Impianto meccanografico del 27/05/1971

dal 04/09/2001

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 152

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/1988 Pratica n. 238129 in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5809.1/1988)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella 83 – Foglio 7 Particella 151

Dati di classamento

dall'impianto al 04/09/2001

Immobile predecessore

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 83

Redditi: dominicale **Euro 90,97 Lire 176.150** agrario **Euro 59,48 Lire 115.175**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02** – Superficie: **13.550 m²** – Partita: **669**

Impianto meccanografico del 27/05/1971

dal 04/09/2001

Immobile attuale

Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella 152

Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** – Superficie: **152 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/1988 Pratica n. 238129 in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5809.1/1988)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella 83 – Foglio 7 Particella 151

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella 83

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dall'impianto al 20/06/1988

(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 27/05/1971

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 20/06/1988 al 23/10/2009

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 20/06/1988 Pubblico ufficiale DI VIRGILIO Sede VASTO (CH) Repertorio n. 30697 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1330 registrato in data 08/07/1988 - Voltura n. 529088 in atti dal 26/02/1990

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** Foglio 7 Particella 152

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX dal 15/06/1988

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. del 15/06/1988 Pratica n. 238129 Variazione in atti dal 04/09/2001 MOD. 26 (n. 5809.1/1988)

4) *Provveda, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

In fase di reperimento delle planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento ho constatato che è presente solo la planimetria catastale dell'immobile identificato al Fg. 7 Part. 4039, e che detta planimetria risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda gli immobili identificati al Fg. 7 Part. 150, Part. 151 e Part. 152 non risulta nessuna planimetria catastale in banca dati.

In data 10/02/2022 inviavo all'ill.mo Giudice una richiesta di fondi per redazione delle planimetrie e relativo accatastamento degli immobili oggetto di pignoramento, tuttavia in data 11/02/2022 veniva effettuata l'udienza in presenza delle parti e il Giudice, dopo aver interpellato la parte creditrice per decidere le modalità procedurali, se porre a suo carico le spese di regolarizzazione come mia richiesta di fondi oppure lasciare gli immobili nel loro stato dei luoghi, la parte creditrice sceglieva di andare avanti nella procedura periziando gli immobili nel loro stato dei luoghi.

Il Giudice dunque mi autorizzava ad effettuare la stima dei cespiti senza la loro regolarizzazione catastale, e stabiliva che la vendita degli stessi sarebbe stata effettuata così come si trovano allo stato attuale.

Gli immobili risultano irregolari e dovranno essere regolarizzati come indicato in seguito al quesito n. 6.

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 fabbricato di cui al Fg. 7 Part. 4039 è un opificio per la lavorazione di uva da vino, e da accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino di Sangro a seguito di accesso agli atti, ho riscontrato che l'unità immobiliare in esame è stata edificata con Concessione Edilizia 1813 Prat. Ed. n. 2/90 del 02/02/1990.

Il progetto dell'opificio prevedeva un edificio su due livelli con una sup. in pianta di circa 330 mq con struttura in muratura, mentre nello stato dei luoghi è presente un solo piano di circa 500 mq con struttura in c.a. e solai di tipo spiroll, oltre alla modifica delle aperture esterne non conformi allo stato approvato.

Per quanto riguarda gli immobili identificati come Fabbricati Rurali Fg. 7 Part. 150, 151 e 152, non sono stati reperiti progetti presenti nell'archivio comunale, si presume dunque che gli stessi siano stati realizzati in data antecedente il 1967 (data di introduzione dell'obbligatorietà di presentazione delle pratiche edilizie) gli stessi dunque sono regolari nel loro stato attuale.

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;*

1. Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) – Foglio 7 – Particella 4039 – Rendita: Euro 2.280,00 Categoria D/10a)

Immobile riguardante Opificio adibito alla lavorazione di uva da vino, confrontando il progetto depositato in Comune con lo stato dei luoghi si sono riscontrate difformità nella sagoma, nei prospetti e dal punto di vista strutturale.

Per sanare la situazione attuale bisogna procedere con la presentazione della concessione edilizia in sanatoria nel Comune di Torino di Sangro, nel quale si dovrà riportare in maniera corretta lo stato dei luoghi attuale, modifiche quali l'eliminazione del piano primo dall'elaborato grafico progettuale, la modifica della sagoma e delle aperture esterne.

In fase di istruttoria il Comune potrebbe richiedere la verifica strutturale dell'edificio considerate le modifiche sostanziali della sagoma e della struttura portante.

I costi da affrontare per sanare l'immobile si quantificano approssimativamente in € 30.000,00, considerando le seguenti fasi procedurali:

- Rilievi e misurazioni;
- Diritti di segreteria comunali;
- Oneri concessori e Sanatoria;
- Pratica tecnica progettazione;
- Eventuale deposito sismico per adeguamento strutturale;
- Accatastamento;

Si precisa che per ampliare la superficie del capannone e quindi effettuare un aumento volumetrico il proprietario deve disporre di appezzamenti di terreno che permettono l'utilizzo della cubatura necessaria alla realizzazione dell'opera.

2. Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) – Foglio 7 – Particella 150
Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 40 m2

3. Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) – Foglio 7 – Particella 151
Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 188 m2

4. Comune di TORINO DI SANGRO (L218) (CH) – Foglio 7 – Particella 152
Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 152 m2

Edifici riguardanti abitazione rurale (part. 150-151) e rimessa agricola (part. 152) non è stata reperita nessuna documentazione progettuale riferita a questi edifici, si presume dunque che siano stati realizzati in data antecedente il 1967 (data di introduzione dell'obbligatorietà di presentazione delle pratiche edilizie).

Dovrà essere effettuata una pratica edilizia per riportare lo stato dei luoghi sugli elaborati grafici progettuali, ed il relativo censimento in banca dati catastale delle unità immobiliari, con costi da affrontare che si quantificano approssimativamente in € 5.000,00, considerando le seguenti fasi procedurali:

- Rilievi e misurazioni;
- Diritti di segreteria comunali;
- Pratica tecnica progettazione;
- Attestato prestazione energetica;
- Accatastamento;

N.B. I costi da affrontare relativi all'adeguamento urbanistico e catastale citati in precedenza saranno decurtati dal valore di stima del lotto oggetto di vendita

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;

A seguito di accertamenti eseguiti non si sono rilevati agli atti oneri reali gravanti sui beni pignorati.

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.**

I beni oggetto di pignoramento riguardano un'abitazione rurale, rimessa agricola ed opificio adibito alla lavorazione di uva da vino e sono di proprietà esclusiva della parte esecutata, non sono dunque presenti spese condominiali o altre spese straordinarie già deliberate.

- **imposta IMU** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2021), per il fabbricato adibito ad opificio considerando la rendita dell'immobile censito, calcolato con aliquota base del 1,00 % in quanto l'immobile in oggetto è un edificio rurale categoria D/10, vigente nel 2021 nel comune di Torino di Sangro, l'imposta sarà pari a:

➤ Fg. 7 part. 4039 – Opificio lavorazione uva € 155,61 annui;

- **imposta TASI** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2021), per il fabbricato adibito ad opificio, calcolata con aliquote indicate sulla delibera n. 22 del 28/06/2021 vigente nel 2021 nel comune di Torino di Sangro, saranno pari a:

➤ Fg. 7 part. 4039 – Opificio lavorazione uva € 944,14 annui;

N.B. L'abitazione e la rimessa agricola non sono censiti al catasto fabbricati, dunque non presentano rendita catastale e calcolo delle superfici, sarà dunque possibile calcolare le imposte dopo aver effettuato l'accatastamento degli immobili.

9) **Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazioni della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.**

Intestatario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Proprietà 1/1

Dati degli immobili:

1. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **4039** – Rendita: **Euro 2.280,00**
Categoria **D/10_a**

2. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **150**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **40 m²**

3. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **151**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **188 m²**

4. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **152**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **152 m²**

Tutti gli immobili risultano intestati in piena proprietà 1/1 al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

10) **Esamini gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù**

attive e passive, il relativo contenuto.

1. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **4039** – Rendita: **Euro 2.280,00**
Categoria **D/10_a**
 2. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **150**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **40 m²**
 3. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **151**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **188 m²**
 4. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **152**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **152 m²**
- Ipoteca volontaria di € 700.000,00 del 18/01/2010 iscritta ai nn. 100/1025 a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA
Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 350.000,00, atto del 14/01/2010 notaio Litterio Camillo, durata anni 20.
 - Verbale di Pignoramento immobili per € 227.031,58 del 05/03/2021 trascritto ai nn. 3883/2954 a favore di “UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA”
Debito di € 226.626,58 + interessi e spese, credito in capo ad UBI BANCA in virtù della fusione che ha incorporato la Cassa di risparmio della Provincia di Chieti con atto di fusione per Notar Giovanni Battista Calini del 20/02/2018, Rep. N. 105162 e Racc. n. 36882.

Soggetto Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a **XXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** **Proprietà 1/1**
Su tutti immobili identificati nell'elenco

11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.

- Gli immobili in oggetto non risultano utilizzati od occupati da soggetti diversi dal proprietario.

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

- Gli immobili non risultano locati.

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.

LA VENDITA DEVE ESSERE EFFETTUATA IN UN UNICO LOTTO

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE: Quota 1/1 delle Unità immobiliari situate a Torino di Sangro e precisamente:

1. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **4039** – Rendita: **Euro 2.280,00**
Categoria **D/10a)**
2. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **150**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **40 m²**
3. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **151**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **188 m²**
4. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **152**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **152 m²**

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Ipoteca volontaria di € 700.000,00 del 18/01/2010 iscritta ai nn. 100/1025 a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA
Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 350.000,00, atto del 14/01/2010 notaio Litterio Camillo, durata anni 20.
- Verbale di Pignoramento immobili per € 227.031,58 del 05/03/2021 trascritto ai nn. 3883/2954 a favore di “UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA”
Debito di € 226.626,58 + interessi e spese, credito in capo ad UBI BANCA in virtù della fusione che ha incorporato la Cassa di risparmio della Provincia di Chieti con atto di fusione per Notar Giovanni Battista Calini del 20/02/2018, Rep. N. 105162 e Racc. n. 36882.

Soggetto Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nato a **XXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX** **Proprietà 1/1**

Su tutti immobili identificati nell'elenco

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE: Quota 1/1 delle Unità immobiliari situate a Torino di Sangro in C.da Ruzzo e

pag. 16 di 27

precisamente Abitazione rurale a piano terra e piano primo (fg. 7 part. 150-151) e rimessa Agricola (fg. 7 part. 152) e opificio adibito alla lavorazione per uva da vino (fg. 7 part. 4039), formati da tre corpi di fabbrica distinti.

L'opificio è un capannone adibito alla lavorazione di uve da vino, formato da un unico piano seminterrato, con porta di ingresso sul lato est e finestre sul lato sud, struttura portante del capannone realizzata con pilastri in c.a., solaio spiroll e murature con mattoni pieni.

Al suo interno il capannone presenta finiture di vecchia data, infiltrazione ed aree ammalorate, soprattutto sulle parti strutturali travi in c.a., sono presenti dei serbatoi di fermentazione dell'uva ed altri macchinari adibiti alla lavorazione di uve da vino.

L'edificio residenziale è formato da piano terra e piano primo, con giardino, porticato e terrazzo a piano primo, al suo interno risulta finiture economiche

La rimessa agricola presenta una struttura con pilastri in mattoni, muratura esterna in mattoni semipieni e copertura con travi in legno e tegole, l'immobile risulta allo stato grezzo e di vecchia data, con ingresso dal piazzale di pertinenza fronteggiante gli edifici.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono edifici rurali e si trovano in una zona isolata a circa 5 km dal centro del Comune di Torino di Sangro.

N.B. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano avere delle irregolarità in merito alla loro conformità sia urbanistica che catastale, si precisa dunque che saranno necessarie effettuare le operazioni precedentemente illustrate per rendere regolari gli immobili oggetto di vendita.

1. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **4039** – Rendita: **Euro 2.280,00**
Categoria **D/10a)**

2. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **150**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **40 m²**

3. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **151**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **188 m²**

4. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio **7** – Particella **152**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **152 m²**

Intestatario:

XXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Proprietà 1/1

DESTINAZIONE	Sup. Lorda (MQ)	Coeff.	Sup. Convenzionale (MQ)
ABITAZIONE RURALE FG. 7 PART. 150-151			
Abitazione rurale Fg. 7 part. 150-151	320,85	1,00	320,85
Portico Abitazione Fg. 7 part. 150-151	71,60	0,35	25,06
Rimessa Agricola Fg. 7 part. 152	138,96	0,50	69,48
TOTALE SUPERFICIE	531,41		415,39
OPIFICIO LAVORAZIONE UVA FG. 7 PART. 4039			
Opificio lavorazione uva Fg. 7 part. 4039	497,76	1,00	497,76

Per il valore unitario al mq sono stati presi come riferimento i valori OMI banca dati delle quotazioni
pag. 17 di 27

immobiliari, che per il comune di TORINO DI SANGRO e la zona in oggetto (Zona R1), si attestano per le abitazioni di tipo economico da un min. € 550,00 – max. € 800,00 e per i capannoni da un min. € 200,00 – max. € 400,00.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: TORINO DI SANGRO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	2,2	3,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	1,8	2,6	N
Autorimesse	Normale	350	500	L	1,7	2,4	N
Box	Normale	400	600	L	1,8	2,7	N
Ville e Villini	Normale	650	950	L	2,6	3,8	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

TORINO DI SANGRO (CH) Zona: R1 Semestre: 20211

geoPoi®

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: TORINO DI SANGRO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	200	400	L	0,8	1,6	N
Capannoni tipici	Normale	150	300	L	0,6	1,2	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

TORINO DI SANGRO (CH) Zona: R1 Semestre: 20211

geoPoi®

© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

Considerato quanto detto in precedenza, per il fabbricato residenziale e rimessa agricola è stato stimato un valore unitario al mq di € 550,00, mentre per l'opificio adibito alla lavorazione di uva è stato stimato il valore unitario al mq di € 400,00

IDENTIFICATIVO	Sup. Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo
	[mq]	[€/mq]	[€uro]
Abitazione rurale Fg. 7 part. 150-151	345,91	€ 550,00	€ 190.250,50
Rimessa Agricola Fg. 7 part. 152	69,48		€ 38.214,00
VALORE IMMOBILI			€ 228.464,50
	[mq]	[€/mq]	[€uro]
Opificio lavorazione uva Fg. 7 part. 4039	497,76	€ 400,00	€ 199.104,00
VALORE IMMOBILE			€ 199.104,00
TOTALE VALORE LOTTO			427.568,50 €

Il valore di mercato stimato di € 427.568,50 viene diminuito dell'importo di € 35.000,00 considerate le spese da affrontare per l'adeguamento urbanistico e catastale degli immobili, come specificato in precedenza al quesito n. 6

Il Valore di mercato del Lotto per la quota di 1/1 è € 392.568,50

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

Ho effettuato i rilievi fotografici dei beni oggetto di pignoramento il giorno 19/01/2022. (VEDI ALLEGATI)

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

Da controlli effettuati dalla documentazione a me fornita e dal fascicolo della esecuzione non risultano lettere di notifica ai creditori iscritti e non intervenuti.

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 di godimento sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed i relativi titoli, eventuali presenza di abusi edilizi.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO UNICO**

DESCRIZIONE: Quota 1/1 delle Unità immobiliari situate a Torino di Sangro in C.da Ruzzo e precisamente Abitazione rurale a piano terra e piano primo (fg. 7 part. 150-151) e rimessa Agricola (fg. 7 part. 152) e opificio adibito alla lavorazione per uva da vino (fg. 7 part. 4039), formati da tre corpi di fabbrica distinti.

L'opificio è un capannone adibito alla lavorazione di uve da vino, formato da un unico piano seminterrato, con porta di ingresso sul lato est e finestre sul lato sud, struttura portante del capannone realizzata con pilastri in c.a., solaio spiroll e murature con mattoni pieni.

Al suo interno il capannone presenta finiture di vecchia data, infiltrazione ed aree ammalorate, soprattutto sulle parti strutturali travi in c.a., sono presenti dei serbatoi di fermentazione dell'uva ed altri macchinari adibiti alla lavorazione di uve da vino.

L'edificio residenziale è formato da piano terra e piano primo, con giardino, porticato e terrazzo a piano primo, al suo interno risulta finiture economiche

La rimessa agricola presenta una struttura con pilastri in mattoni, muratura esterna in mattoni semipieni e copertura con travi in legno e tegole, l'immobile risulta allo stato grezzo e di vecchia data, con ingresso dal piazzale di pertinenza fronteggiante gli edifici.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono edifici rurali e si trovano in una zona isolata a circa 5 km dal centro del Comune di Torino di Sangro.

N.B. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano avere delle irregolarità in merito alla loro conformità sia urbanistica che catastale, si precisa dunque che saranno necessarie effettuare le operazioni precedentemente illustrate per rendere regolari gli immobili oggetto di vendita.

1. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **4039** – Rendita: **Euro 2.280,00**
Categoria **D/10a)**

2. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **150**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **40 m2**

3. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **151**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **188 m2**

4. Comune di **TORINO DI SANGRO (L218) (CH)** – Foglio 7 – Particella **152**
Redditi: dominicale **Euro 0,00** agrario **Euro 0,00** – Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **152 m2**

GLI IMMOBILI RISULTANO OCCUPATI DALL'ATTUALE PROPRIETARIO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E DALLA SUA FAMIGLIA

LA QUOTA DI POSSESSO È PARI AL 100% = € 427.568,50

- **DIMINUZIONE € 35.000 PER SPESE ADEGUAMENTO IMMOBILI**

PREZZO BASE D'ASTA: € 392.568,50

- Gli immobili di cui ai lotti non sono soggetti ad iva.

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza del ordinanza e del avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, ecc.)

ALLEGATO 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE® * * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure storiche Catastale;
- 3) Parcella e Lista Spese Affrontate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data
31/03/2022

Firma
(Geom. Sandro SABATINI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

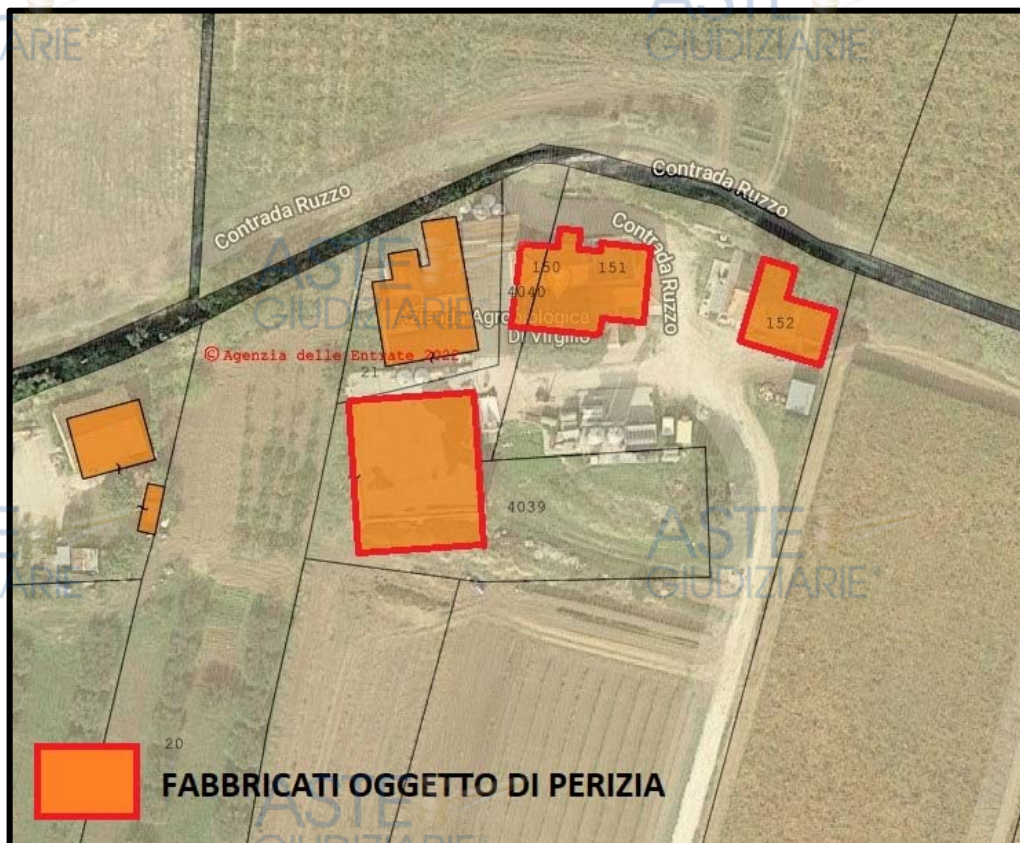
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STRALCIO CATASTALE IMMOBILI FG. 7 PART. 150 – 151 – 152 – 4039



AEROFOTOGRAMMETRIA IMMOBILI



**FOTO 1 – IMMOBILE FG. 7 PART. 4039 CAT. D10
OPIFICIO ADIBITO A LAVORAZIONE DI UVA DA VINO.**



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



**FOTO 5 – IMMOBILE FG. 7 PART. 150-151
IMMOBILE ADIBITO A RESIDENZA**



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



**FOTO 9 – IMMOBILE FG. 7 PART. 152
RIMESSA AGRICOLA**



FOTO 10

