

TRIBUNALE DI LANCIANO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Relativa alla Procedura Esecutiva iscritta al n **55/2021 del R.G.E.**,
promossa da **BPER CREDIT MENAGMENT S.C.P.A.**, contro **XXXXX XXXXX**.



ill.mo Giudice

dott.ssa Chiara D'ALFONSO



Il sottoscritto geom. Angelo Michele Caldarone, libero professionista, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Chieti, al n° 1226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici, presso il tribunale di Lanciano, ad evasione dell'incarico conferitogli, relativo al procedimento esecutivo, espone come in appresso.



Castel Frentano, 29/09/2022

Il Consulente Tecnico
Geom. Angelo Michele Caldarone



1

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geonec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Angelo Michele Caldarone, libero professionista con studio in Castel Frentano alla Via Frentana n. 39, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Chieti con il n. 1226 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 24/05/2022 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura n° 55/2021 promossa da BPER CREDIT MENAGMENT S.C.P.A. contro XXXXX XXXXX.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano il 20.10.2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 16.11.2021 ai Nrg. 20907 Nrp. 16301 al n. R.G.E. 55/21, la BPER CREDIT MANAGMENT S.C.P.A. richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a XXXXX XXXXX

- Nuda proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Colledimezzo in via Centrale n. 4, identificato al foglio 6, particella 257 subalterno 5, cat A2 – abitazioni di tipo civile, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 292, piani S1 – T – I°, Rendita: Euro 662,36;
- Nuda proprietà di locale garage sito in Colledimezzo in via Roma n. 19, identificato al foglio 6, particella 257 subalterno 3, cat C6 – rimesse per autoveicoli, consistenza mq. 46, superficie catastale mq 52, piano T, Rendita: Euro 106,91.
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 100 n. 349, classe 4, seminativo, superficie mq 2.580, R.D. € 4, R.A. € 7,33
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 95 n. 424, classe 5, seminativo arb., superficie mq 750, R.D. € 0,77, R.A. € 1,94
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 96 n. 67, classe 5, seminativo arb., superficie mq 3.680, R.D. € 3,80, R.A. € 9,50
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 97 n. 204, classe 4, seminativo, superficie mq 910, R.D. € 1,41, R.A. € 2,58
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 158, classe 4, seminativo, superficie mq 2.730, R.D. € 2,11, R.A. € 2,68
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 60, classe 3, seminativo, superficie mq 1.980, R.D. € 3,07, R.A. € 2,56
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 2 n. 317, classe 2, seminativo arb., superficie mq 1.050, R.D. € 2,44, R.A. € 1,63
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 261, classe 2, vigneto, superficie mq 780, R.D. € 3,02, R.A. € 2,22
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 510, classe 2, vigneto, superficie mq 3.520, R.D. € 13,63, R.A. € 10

- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 106, classe 1, seminativo, superficie mq 1.280, R.D. € 3,97, R.A. € 3,31
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 6, classe 1, seminativo, superficie mq 1.330, R.D. € 4,12, R.A. € 3,43
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1394, classe 3, uliveto, superficie mq 2.230, R.D. € 3,46, R.A. € 1,61
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1536, classe 3, uliveto, superficie mq 320, R.D. € 0,50, R.A. € 0,23
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1617, classe 1, vigneto, superficie mq 200, R.D. € 0,93, R.A. € 0,67
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1618, classe 1, vigneto, superficie mq 550, R.D. € 2,56, R.A. € 1,85
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 7 n. 44, classe 3, seminativo, superficie mq 12.750, R.D. € 19,75, R.A. € 16,46

Accedendo a tale richiesta, sono stato conferito del seguente mandato:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- *oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegato alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni

- effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 - 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 - 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 - 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;
 - 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 - 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
 - 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rff o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **24/05/2022**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito, **(come da proroga concessa dal G.E. ENTRO IL 01/10/2022)** in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurata dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rff o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

2.Svolgimento delle operazioni di consulenza

Nel procedimento in oggetto, il G.E. rappresentato dal Giudice Dott.ssa Chiara D'ALFONSO ha incaricato e nominato in qualità di custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie. In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si riassume quanto segue:

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno 11/07/2022 alle ore 09:30 di effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in Colledimezzo alla via Centrale n. 4.
- In data 11/07/2022 alle ore 09:30, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Antonello Ferroni, del sig. XXXXX XXXXX nudo

proprietario dell'immobile, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie. Alle ore 10:30 si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo.

Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

“Trattasi di appartamento disposto su due livelli oltre il piano garage posto al piano S1 e locale dispensa tra i due piani. Gli immobili risultano essere nella disponibilità della sig.ra XXXXX XXXXX, titolare del diritto di usufrutto, ivi residente. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il sig. [REDACTED] riferisce di non sapere l'esatta ubicazione dei terreni oggetti di pignoramento, da egli dichiarati in gran parte irraggiungibili ed in totale stato di abbandono. Il CTU procede con i rilievi necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto, riservandosi ulteriore accesso per l'identificazione dei terreni”.

- *In data 07/09/2022, il sottoscritto insieme al topografo geom. Sabatini Cosmo, al fine di identificare ed individuare i terreni pignorati, ha proceduto ad un ulteriore sopralluogo per gli stessi.*
- *In data 22/09/2022 alle ore 15:30 con ritrovo presso i parcheggi comunali del comune di Colledimezzo con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Antonello Ferroni ed il topografo geom. Sabatini Cosmo, si è proceduto alle operazioni peritali per l'identificazione e l'individuazione dei terreni in loco.*
- *Inoltre verificai quanto richiestomi nel mandato recandomi presso il Catasto di Chieti, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, il Comune di Colledimezzo ed Atesa, per la richiesta di documenti.*

3. Risposte ai quesiti:

Primo quesito

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono:

LOTTO UNICO:

- Nuda proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Colledimezzo in via Centrale n. 4, disposto su n. 3 piani, al piano S1 composto da ingresso, soggiorno e dispensa, al piano T composto da ingresso, ripostiglio, cucina e due camere con annessi balconi, al piano 1 composto da quattro camere con annessi balconi e bagno. Il fabbricato è articolato in strutture in elevazione in muratura, solaio in latero cemento, murature di tamponamento in laterizio. Le finiture di pareti interne ed esterne in intonaci a civile dipinture, pavimentazione in granigliato e ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e persiane in alluminio, gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto termico tradizionale (radiatori), impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Distinto in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 257 subalterno 5, cat A2 – abitazioni di tipo civile, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 292, piani S1 – T – I°, Rendita: Euro 662,36, a confine con strada comunale su tre lati salvo altri e più precisi confini;
- Nuda proprietà di locale garage sito in Colledimezzo in via Roma n. 19, posto al piano sottostante (S1) dell'appartamento, collegati entrambi da scala interna composto da autorimessa e ripostiglio avente accesso al piano superiore mediante scala a chiocciola. Il fabbricato è articolato in strutture in elevazione in muratura, solaio in latero cemento, murature di tamponamento in laterizio. Le finiture di pareti interne a solo intonaco ed esterne in intonaci a civile dipinture, pavimentazione in ceramica. L' infisso esterno in metallo, gli infissi interni sono in legno. L'immobile non è dotato di impianto termico, impianto elettrico sottotraccia identificato al foglio 6, particella 257 subalterno 3, cat C6 – rimesse per autoveicoli, consistenza mq. 46, superficie catastale mq 52, piano T, Rendita: Euro 106,91 a confine con strada comunale su due lati e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini.
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 100 n. 349, classe 4, seminativo, superficie mq 2.580, R.D. € 4, R.A. € 7,33, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, stesso proprietario e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 95 n. 424, classe 5, seminativo arb., superficie mq 750, R.D. € 0,77, R.A. € 1,94, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, ferrovia e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 96 n. 67, classe 5, seminativo arb., superficie mq 3.680, R.D. € 3,80, R.A. € 9,50, stato incolto a confine con stesso proprietario e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 97 n. 204, classe 4, seminativo, superficie mq 910, R.D. € 1,41, R.A. € 2,58, stato incolto a confine con strada vicinale, proprietà XXXXX XXXXX, proprietà XXXXX XXXXXe XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;

- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 158, classe 4, seminativo, superficie mq 2.730, R.D. € 2,11, R.A. € 2,68, stato incolto a confine con stesso proprietario, fosso comune e proprietà XXXXX XXXXXsalvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 60, classe 3, seminativo, superficie mq 1.980, R.D. € 3,07, R.A. € 2,56, stato incolto a confine con stesso proprietario, proprietà XXXXX XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e stesso proprietario salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 2 n. 317, classe 2, seminativo arb., superficie mq 1.050, R.D. € 2,44, R.A. € 1,63, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX e proprietà XXXXX XXXXX su due lati salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 261, classe 2, vigneto, superficie mq 780, R.D. € 3,02, R.A. € 2,22, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX, proprietà eredi XXXXX e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 510, classe 2, vigneto, superficie mq 3.520, R.D. € 13,63, R.A. € 10, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX XXXXX, proprietà eredi XXXXX XXXXXe strada comunale salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 106, classe 1, seminativo, superficie mq 1.280, R.D. € 3,97, R.A. € 3,31, stato incolto a confine con strada provinciale, proprietà XXXXX XXXXX e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 6, classe 1, seminativo, superficie mq 1.330, R.D. € 4,12, R.A. € 3,43, stato incolto a confine con strada provinciale, proprietà XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXsalvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1394, classe 3, uliveto, superficie mq 2.230, R.D. € 3,46, R.A. € 1,61, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, stesso proprietario e proprietà XXXXX XXXXXsalvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1536, classe 3, uliveto, superficie mq 320, R.D. € 0,50, R.A. € 0,23, stato incolto a confine con stesso proprietario, proprietà eredi XXXXX XXXXXe proprietà XXXXX XXXXXsalvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1617, classe 1, vigneto, superficie mq 200, R.D. € 0,93, R.A. € 0,67, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXXsu due lati e proprietà XXXXX XXXXXsalvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1618, classe 1, vigneto, superficie mq 550, R.D. €

2,56, R.A. € 1,85, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXXsu due lati e proprietà XXXXX XXXXXsalvo altri e più precisi confini;

- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 7 n. 44, classe 3, seminativo, superficie mq 12.750, R.D. € 19,75, R.A. € 16,46, stato incolto a confine con strada comunale, proprietà XXXXX XXXXXe proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;

Secondo quesito

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni all'ultimazione della costruzione o del ripristino.

- Nuda proprietà di fabbricato per civile abitazione cat. A2 consistenza vani 9,5 superficie catastale mq 292;
- Nuda proprietà di locale garage cat C6 consistenza mq 46 superficie catastale mq 52;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), classe 4, seminativo, superficie mq 2.580, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), classe 5, seminativo arb., superficie mq 750;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), classe 5, seminativo arb., superficie mq 3.680, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), classe 4, seminativo, superficie mq 910, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 4, seminativo, superficie mq 2.730, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 3, seminativo, superficie mq 1.980, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 2, seminativo arb., superficie mq 1.050, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 2, vigneto, superficie mq 780, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 2, vigneto, superficie mq 3.520, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 1, seminativo, superficie mq 1.280, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 1, seminativo, superficie mq 1.330, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 3, uliveto, superficie mq 2.230, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 3, uliveto, superficie mq 320, stato incolto;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 1, vigneto, superficie mq 200, stato incolto;

- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 1, vigneto, superficie mq 550, stato incolto;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), classe 3, seminativo, superficie mq 12.750, stato incolto;
- Gli immobili pignorati non sono soggetti a IVA.

Terzo quesito

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

L'edificio risulta realizzato prima del 1° settembre 1967, indicativamente intorno ai primi del 1900.

Quarto quesito

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta:

Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) per opere di manutenzione ordinaria - prot. 01326 del 01/12/2021. Riferito all'attuale particella 257 sub 5.

Non risulta la dichiarazione di agibilità. Dall'analisi della documentazione urbanistico-catastale sono presenti abusi edilizi. (ved. ALL. M)

Quinto quesito

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Vedere ALL. F.

Sesto quesito

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Dati Catastali:

- Nuda proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Colledimezzo in via Centrale n. 4, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 257 subalterno 5, cat A2 – abitazioni di tipo civile, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 292, piani S1 – T – I°, Rendita: Euro 662,36;
- Nuda proprietà di locale garage sito in Colledimezzo in via Roma n. 19, identificato al foglio 6, particella 257 subalterno 3, cat C6 – rimesse per autoveicoli, consistenza mq. 46, superficie catastale mq 52, piano T, Rendita: Euro 106;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 100 n. 349, classe 4, seminativo, superficie mq 2.580, R.D. € 4, R.A. € 7,33;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 95 n. 424, classe 5, seminativo arb., superficie mq 750, R.D. € 0,77, R.A. € 1,94,;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 96 n. 67, classe 5, seminativo arb., superficie mq 3.680, R.D. € 3,80, R.A. € 9,50;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 97 n. 204, classe 4, seminativo, superficie mq 910, R.D. € 1,41, R.A. € 2,58;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 158, classe 4, seminativo, superficie mq 2.730, R.D. € 2,11, R.A. € 2,68,;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 60, classe 3, seminativo, superficie mq 1.980, R.D. € 3,07, R.A. € 2,56;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 2 n. 317, classe 2, seminativo arb., superficie mq 1.050, R.D. € 2,44, R.A. € 1,63;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 261, classe 2, vigneto, superficie mq 780, R.D. € 3,02, R.A. € 2,22;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 510, classe 2, vigneto, superficie mq 3.520, R.D. € 13,63, R.A. € 10;

- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 106, classe 1, seminativo, superficie mq 1.280, R.D. € 3,97, R.A. € 3,31;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 6, classe 1, seminativo, superficie mq 1.330, R.D. € 4,12, R.A. € 3,43;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1394, classe 3, uliveto, superficie mq 2.230, R.D. € 3,46, R.A. € 1,61;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1536, classe 3, uliveto, superficie mq 320, R.D. € 0,50, R.A. € 0,23;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1617, classe 1, vigneto, superficie mq 200, R.D. € 0,93, R.A. € 0,67;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1618, classe 1, vigneto, superficie mq 550, R.D. € 2,56, R.A. € 1,85;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 7 n. 44, classe 3, seminativo, superficie mq 12.750, R.D. € 19,75, R.A. € 16,46;

Settimo quesito

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Proprietà:

le particelle di terreno censite nel Catasto Terreni risultano di piena proprietà del sig. XXXXX XXXXX mentre risulta la nuda proprietà per le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati.

Ottavo quesito

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare resistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o

14

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

OGGETTO

IMMOBILE A

Nuda proprietà su porzioni di fabbricato sito in Comune di Colledimezzo (CH).

Il tutto risulta attualmente distinto al Fabbricati di detto Comune a:

Foglio 6 mappale 257 subalterno 5, VIA CENTRALE n.4, piano S1-T-1, Cat. A/2 Cl. U, Vani 9,5, superficie catastale Mq. 292 R.C.E. 662,36

(Risulta così distinto per variazione del 13/11/2015 pratica n.CH0125752 in atti dal 13/11/2015 aggiornamento planimetrico n.35644.1/2015, per variazione del 01/10/1999 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione variazione di toponomastica n.D02232.1/1999, derivante dal mappale 257 subalterno 4, tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987) Foglio 6 mappale 257 subalterno 3, VIA ROMA n.19, piano T, Cat. C/6 Cl. 2, Mq. 46, superficie catastale Mq. 52 R.C.E. 106,91 (Risulta così distinto per variazione del 01/10/1999 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione variazione di toponomastica n.D02230.1/1999, e dall'impianto meccanografico del 30/06/1987)

IMMOBILE B

Piena proprietà su terreni siti in Comune di Atesa (CH)

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Terreni di detto Comune a:

Foglio 100 mappale 349 are 25.80 R.D.E. 4,00 R.A.E. 7,33

Foglio 95 mappale 424 are 7.50 R.D.E. 0,77 R.A.E. 1,94

Foglio 96 mappale 6 7 are 36.80 R.D.E. 3,80 R.A.E. 9,50

Foglio 97 mappale 204 are 9.10 R.D.E. 1,41 R.A.E. 2,58

Risultano così distinti dall'impianto meccanografico del 02/11/1975:

Piena proprietà su terreni siti in Comune di Colledimezzo(CH).

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Terreni di detto Comune a:

Foglio 10 mappale 158 are 27.30 R.D.E. 2,11 R.A.E. 2,68

Foglio 10 mappale 60 are 19.80 R.D.E. 3,07 R.A.E. 2,56

Foglio 2 mappale 317 are 10.50 R.D.E. 2,44 R.A.E. 1,63

Foglio 4 mappale 261 are 7.80 R.D. E. 3 1 0 2 R.A.E. 2,22

Foglio 4 mappale 510 are 35.20 R.D.E. 131 63 R.A. E. 10,00

Foglio 5 mappale 106 are 12.80 R.D. E. 3,97 R.A.E. 3,31

Foglio 5 mappale 6 are 13.30 R.D.E. 4,12 R.A.E. 3,43

Foglio 6 mappale 1394 are 22.30 R.D. E. 3,46 R.A.E. 1,61

Foglio 6 mappale 1536 are 3.20 R.D.E. 0,50 R.A.E. 0,23

Foglio 6 mappale 1617 are 2.00 R.D.E. 0,93 R.A.E. 0,67

Foglio 6 mappale 1618 are 05.50 R.D.E. 2,56 R.A. E. 1,85

Foglio 7 mappale 44 ettari 1.27.50 R.D.E. 19,75 R.A.E. 161 46

Risultano così distinti dall'impianto meccanografico del 16/10/1973)

E' RISULTATO QUANTO SEGUE 1)

IMMOBILE A

gli immobili sopra descritti sono di proprietà del signor XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà e della signora XXXXX XXXXX, nata a [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale:

XXXXX XXXXX per l'usufrutto.

IMMOBILE B

gli immobili sopra descritti sono di proprietà del signor XXXXX XXXXX,

2) a tutto il giorno 22/12/2021 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 16301 Reg. Gen. 20907 del 16/11/2021,

a favore **BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.**, con sede in Modena (MO), Codice Fiscale :03667810364 contro: **XXXXX XXXXX**, nato a [REDACTED] Codice

Fiscale XXXXX XXXXX, titolare della nuda proprietà

IMMOBILE A e titolare della piena proprietà IMMOBILE B

Titolo: Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Lanciano sez. distaccata di Atesa sede: Lanciano (CH) del 20/10/2021 Rep. 205.

Grava: la nuda proprietà delle unità immobiliari IMMOBILE A e la piena proprietà delle unità immobiliari IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI:

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 184 Reg. Gen. 1935 del 05/02/2019, per la somma di Euro 95.000,00 a garanzia di Euro 80.280 25 a favore **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA** con sede in Bergamo (BG), Codice Fiscale :03053920165, domicilio eletto non indicato;

contro: **XXXXX XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale: XXXXX XXXXX,

Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario sede: Lanciano (CH) del 24/12/2018 Rep. 428/2018

Grava: la nuda proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 6 mappale 257 subalterno 5, oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 251 Reg. Gen. 2413 del 13/02/2018, per la somma di Euro 80.000,00 a garanzia di Euro 48.461,41

a favore **BPER BANCA S.P.A.**, con sede in Modena (MO), Codice Fiscale :01153230360, che elegge domicilio c/o Avv. ROBERTO DIANO, L. Tito M. D'Anniballe 1 Lanciano; contro: **XXXXX XXXXX**, nato a [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: XXXXX XXXXX, titolare della nuda proprietà IMMOBILE A

Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano sede: Lanciano (CH) del 14/02/2017 Rep. 882.

Grava: la nuda proprietà delle unità immobiliari

IMMOBILE A oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 1507 Reg. Gen. 12752 del 27/07/2017, per la somma di Euro 71.396,00 a garanzia di Euro 35.698,48

a favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANGRO TEATINA DI ATESSA**, con sede in Atesa (CH), Codice Fiscale :00086890696, che elegge domicilio e/o Avv. D. LUSI via Rue di Piane 12 Atesa;

contro: **XXXXX XXXXX**, nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale: XXXXX XXXXX, titolare della

nuda proprietà IMMOBILE A e titolare della piena proprietà

IMMOBILE B

Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano sede: Lanciano (CH) del 12/02/2017 Rep. 38/17.

Grava: la nuda proprietà delle unità immobiliari IMMOBILE A e la piena proprietà delle unità immobiliari IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

IMMOBILE A

Alla signora XXXXX XXXXX, sopra generalizzata, il diritto di usufrutto delle unità immobiliari oggetto della presente Certificazione, è pervenuto per donazione accettata, atto a ministero Notaio LUSI DENISE del 08/03/2016 Rep. 122/91, trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 3461 Reg. Gen. 4629 del 17/03/2016, dal signor XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, titolare della piena proprietà che si riserva la nuda proprietà.

Al signor XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente Certificazione, è pervenuta da ultimo per divisione, atto a ministero Notaio DI SALVO ZEFFERINO del 25/09/2001 Rep. 82617, trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 11425 Reg. Gen. 14883 del 28/09/2001, dividendi XXXXX XXXXX, sopra generalizzato e XXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Al signor XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per successione in morte di XXXXX XXXXX, nato a [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e deceduto il [REDACTED] Den.n.

17 Vol. 535, trascritta a Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 3814 Reg. Gen. 4849 del 27/03/2001, unico erede il figlio.

Risulta accettazione tacita di eredità, atto a ministero Notaio LO IACONO GUIDO del 12/09/2014 Rep. 8613/4992, trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 1136 Reg. Gen. 1396 del 28/01/2015, a favore di XXXXX XXXXX, sopra generalizzato e contro il predetto XXXXX XXXXX nato a [REDACTED]

Al signor XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà dei predetti immobili, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio ITALO DE LUCA del 10/11/1982 Rep.

62905, trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 13380 Reg. Gen. 15262 del 25/11/1982, dal signor XXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.



IMMOBILE B

Al signor XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di COLLEDIMEZZO e distinte al Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 158, 6_0 Foglio

6 mappale 1394 e foglio 7 mappale 44, oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per successione in morte di XXXXX XXXXX, nato [REDACTED] titolare della piena proprietà e deceduto [REDACTED]

Den.n.17 Val.535, trascritta a Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 3814 Reg. Gen. 4849 del 27/03/2001, unico erede il figlio.

Al signor XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di ATESSA e distinte al Catasto Terreni al Foglio 95 mappale 424, Foglio 97 mappale 204, Foglio 100 mappale 349, Foglio 96 mappale 67 e in Comune di COLLEDIMEZZO e distinte al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 261, 510, Foglio 5 mappali 6, 106, Foglio 6 mappali 1617, 1618 e al Foglio 2 mappale 317, oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per successione in morte di XXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] titolare della piena proprietà e deceduto il 01/01/2000, Den.n. 75 Vol. 551, trascritta a Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 15194 Reg. Gen. 20541 del 17/11/2004, unico erede il figlio.

Al signor XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di COLLEDIMEZZO e distinta al Catasto Terreni al Foglio 6 mappale 1536, oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per successione in morte di XXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] titolare della piena proprietà e deceduto il 01/01/2000, Den.n. 244 Vol. 9990/12, trascritta a Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti all'articolo Reg. Part. 6069 Reg. Gen. 7769 del 04/05/2012, erede il figlio, gli altri eredi hanno rinunciato.

Risulta accettazione tacita di eredità, atto a ministero Notaio LO IACONO GUIDO del 12/09/2014 Rep. 8613/4992, trascritto a Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Chieti all'articolo Reg. Part. 1136 Reg. Gen. 1396 del 28/01/2015, a favore di XXXXX XXXXX, sopra generalizzato e contro il predetto XXXXX XXXXX nato a



Nono quesito

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.

CRITERI ESTIMATIVI FABBRICATI

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili con un criterio correntemente in uso, di assimilazione economico comparativo a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto in termini incrementali e decrementali, dell'insieme di parametri formativi, di una statisticamente accettabile definizione concreta del più probabile valore di mercato del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore zonale attuale, medio statistico, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari parametri sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituendo nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze con coefficienti incrementali o decrementali;

trasposizione di tali differenze a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.



VALORE UNITARIO ZONALE DI RIFERIMENTO

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattative, compravendite e riviste specializzate di fabbricati, situati in un intorno zonale centrale, quali quelli in esame ubicati nel Comune di Colledimezzo, in fabbricati di nuova costruzione, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili, da alcune riviste immobiliari si desume un valore probabile di €/mq 900,00, mentre da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari, il più probabile valore di mercato dell'abitazione è da considerarsi di €/mq 800,00. Gli immobili statisticamente medio ideale di riferimento, quali quelli in esame potranno essere utilmente comparati, avranno un valore corrente di mercato unitario medio pari ad €/mq 850,00.

PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri fondamentali di natura sia intrinseca che estrinseca che contribuiscono a formare il concreto valore in appresso elencati:

- 1 Parametri zionali, inteso nel senso della qualificazione conferita agli immobili, da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:
 - 1.1 di ubicazione, in un nucleo definibile centrale rispetto al centro urbano del Comune di Colledimezzo e delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche, riservate alla stessa zona dagli strumenti urbanistici;



1.2 di utenza, definito dalla funzionalità della rete viabile, strade, marciapiede, parcheggi, - da quella dei servizi, mercati, negozi, cinematografi, chiese etc. - dalle reti tecnologiche - elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione;

1.3 di posizione, definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti, quali esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento etc. ;

2 Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

2.1 strutturali, relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni e formazioni di condensa;

2.2 di finitura, relative alla identificazione della buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

2.3 impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

3 Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

4 Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati, dalla presenza di cornici, colonne architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, etc.

5 COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE.

Con comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.1 Comparazione dei parametri zionali, l'ubicazione zonale centrale, la normale fruizione di reti di servizi, la posizione del fabbricato, con affaccio su strada urbana, l'invarianza urbanistica, connotano l'immobile in termini non incrementali rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con l'applicazione di un coefficiente, assunto pari a $K_z = 1,00$

5.2 Comparazione di parametri costruttivi, con riferimento alle varie componenti:

strutturale, l'assenza di quadri di dissesto, da faticenza in termini di lesioni e fessurazioni significative, delle componenti strutturali, ovvero da immissioni di acque nell'immobile, l'età della costruzione risalente ai primi del 1900 e successiva ristrutturazione sul termine degli anni '90 induce un coefficiente decrementale strutturale pari a $K_{c1} = 0,80$;

5.3 di finitura, le caratteristiche di finitura, stante il buono stato di manutenzione della costruzione dell'immobile, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a $K_{c2} = 0,75$;

5.4 impiantistica, la datata costruzione dell'impiantistica idrica termica ed elettrica, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a $K_{c3} = 0,85$;
l'insieme dei coefficienti, strutturale, finitura ed impiantistica, danno luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:

$$K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 0,80 \times 0,75 \times 0,85 = 0,51;$$

5.6 Comparazione di parametri architettonici, lo sviluppo architettonico dell'immobile, è assimilabile alle caratteristiche stilistiche, sia nelle facciate, negli ambienti interni, dalle tipologie dei materiali utilizzati, alla maggior parte dei fabbricati esistenti in zona, pertanto si può applicare un coefficiente invariante $K_a = 1,00$.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23

Determinazione del coefficiente totale di comparazione, la separata comparazione dei parametri relativi al fabbricato in esame a quello prima definito e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative ovvero analoghe, consentono di identificare globalmente un coefficiente totale K_{totale} che tiene conto dell'insieme di parametri citati, relativamente agli immobili in esame:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_a = 1,00 \times 0,51 \times 1,00 = 0,51$$

Valore dei beni:

applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,51$, trasporto numerico del valore "medio" di €/mq 850,00, si ottiene il valore unitario di €/mq $850,00 \times 0,51 =$ €/mq 433,50. arrotondato a €/mq 440,00

p.lla 257 sub 5

Si ha, per la superficie lorda P.T. e P.I. =	circa mq 244,00
" " " S.l. mq 122x0,50 =	circa mq 61,00
" " " balconi mq 6,00 x 0,30 =	circa mq 1,80

p.lla 257 sub 3

si ha per la superficie lorda garage =	circa mq 32,00
si ha per la superficie lorda ripostiglio mq 20x0,50=	circa mq 10,00

Totale mq 365,00

$$\text{€/mq } 440,00 \times \text{mq } 365,00 = \text{€ } 161.600,00 \text{ arr. } \mathbf{\text{€ } 161.000,00}$$

VALORE ABITAZIONE E GARAGE PIENA PROPRIETA'	€ 161.000,00
A DETRARRE COSTI SANATORIA (ALL. G)	€ 1.900,00
TOTALE	€ 159.100,00

$$\text{VALORE NUDA PROPRIETA' } \text{€ } 159.100,00 \times 0,85 = \text{€ } 135.235,00$$

Valore più probabile di mercato

arr. € 135.000,00

Conclusioni.



Il più probabile valore di mercato dei beni immobili è di € 135.000,00;

STIMA TERRENI

STATO DEI LUOGHI:

dai vari sopralluoghi effettuati si è riscontrato l'inaccessibilità e lo stato di abbandono delle particelle di terreno;

pertanto da una ricerca di mercato si può affermare che il più probabile valore di mercato per i terreni agricoli è il seguente:

- Terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 100 n. 349, incolto, superficie mq 2.580 x €/mq 0,25 = € 645,00
- Terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 95 n. 424, incolto, superficie mq 750,00 x €/mq 0,25 = € 187,50
- Terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 96 n. 67, incolto, superficie mq 3.680 x €/mq 0,25 = € 920,00
- Terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 97 n. 204, incolto, superficie mq 910 x €/mq 0,25 = € 227,50
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 158, classe 4, seminativo, superficie mq 2.730 x €/mq 0,51 = € 1.392,30
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 60, classe 3, incolto, superficie mq 1.980 x €/mq 0,25 = € 495,00
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 2 n. 317, incolto, superficie mq 1.050 x €/mq 0,25 = € 262,50
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 261, classe 2, incolto, improduttivo, superficie mq 780 x €/mq 0,25 = € 195,00



25

- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 510, classe 2, bosco, superficie mq 3.520 x €/mq 0,37 = € 1.302,40
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 106, incolto, superficie mq 1.280 x €/mq 0,25 = € 320,00
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 6, classe 1, seminativo, superficie mq 1.330 x €/mq 0,51 = € 678,30
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1394, bosco, superficie mq 2.230 x €/mq 0,37 = € 515,78
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1536, bosco, superficie mq 320 x €/mq 0,37 = € 118,40
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1617, bosco, superficie mq 200 x €/mq 0,37 = € 74,00
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1618, bosco, superficie mq 550 x €/mq 0,37 = € 203,50
- Terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 7 n. 44, classe 3, seminativo, superficie mq 12.750 x €/mq 0,51 = € 6.502,50

VALORE TERRENI

€ 14.039,68

A DETRARRE COSTI DI AFFRANCAZIONE
PER USI CIVICI - ATESSA FG. 95 P.LLA 424,
FG. 96 P.LLA 67, FG. 97 P.LLA 204,
FG. 100 P.LLA 349;

€ 1.300,00

Valore più probabile di mercato

€ 12.739,68

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dei terreni è di € 12.700,00;

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio pignorato è di € 147.000,00, arr. € 148.000,00

Decimo quesito

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

LOTTO UNICO:

- Nuda proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Colledimezzo in via Centrale n. 4, disposto su n. 3 piani, al piano S1 composto da ingresso, soggiorno e dispensa, al piano T composto da ingresso, ripostiglio, cucina e due camere con annessi balconi, al piano 1 composto da quattro camere con annessi balconi e bagno. Distinto in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 257 subalterno 5, cat. A2 - abitazioni di tipo civile, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 292, piani S1 - T - I°, Rendita: Euro 662,36, in testa a XXXXX XXXXX nudo proprietario e XXXXX XXXXX usufruttuaria, a confine con strada comunale su tre lati salvo altri e più precisi confini;
- Nuda proprietà di locale garage sito in Colledimezzo in via Roma n. 19, posto al piano sottostante (S1) dell'appartamento, collegati entrambi da scala interna, composto da autorimessa e ripostiglio avente accesso al piano superiore mediante scala a chiocciola. Identificato al foglio 6, particella 257 subalterno 3, cat. C6 - rimesse per autoveicoli, consistenza mq. 46, superficie catastale mq 52, piano T, Rendita: Euro 106,91, in testa a XXXXX XXXXX nudo proprietario e XXXXX XXXXX usufruttuaria, a confine con strada comunale su due lati e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini.
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 100 n. 349, classe 4, seminativo, superficie mq 2.580, R.D. € 4, R.A. € 7,33, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, stesso proprietario e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 95 n. 424, classe 5, seminativo arb., superficie mq 750, R.D. € 0,77, R.A. € 1,94, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, ferrovia e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 96 n. 67, classe 5, seminativo arb., superficie mq 3.680, R.D. € 3,80, R.A. € 9,50, stato incolto a confine con stesso proprietario e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 97 n. 204, classe 4, seminativo, superficie mq 910, R.D. € 1,41, R.A. € 2,58, stato incolto a confine con strada vicinale, proprietà XXXXX XXXXX, proprietà XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 158, classe 4, seminativo, superficie mq 2.730,

27

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- R.D. € 2,11, R.A. € 2,68, stato incolto a confine con stesso proprietario, fosso comune e proprietà XXXXX XXXXXsalvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 60, classe 3, seminativo, superficie mq 1.980, R.D. € 3,07, R.A. € 2,56, stato incolto a confine con stesso proprietario, proprietà XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e stesso proprietario salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 2 n. 317, classe 2, seminativo arb., superficie mq 1.050, R.D. € 2,44, R.A. € 1,63, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX XXXXX e proprietà XXXXX XXXXX su due lati salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 261, classe 2, vigneto, superficie mq 780, R.D. € 3,02, R.A. € 2,22, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX XXXXX, proprietà eredi XXXXX XXXXX e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 510, classe 2, vigneto, superficie mq 3.520, R.D. € 13,63, R.A. € 10, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX XXXXX, proprietà eredi XXXXX XXXXX e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 106, classe 1, seminativo, superficie mq 1.280, R.D. € 3,97, R.A. € 3,31, stato incolto a confine con strada provinciale, proprietà XXXXX XXXXX e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 6, classe 1, seminativo, superficie mq 1.330, R.D. € 4,12, R.A. € 3,43, stato incolto a confine con strada provinciale, proprietà XXXXX XXXXX e salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1394, classe 3, uliveto, superficie mq 2.230, R.D. € 3,46, R.A. € 1,61, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, stesso proprietario e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1536, classe 3, uliveto, superficie mq 320, R.D. € 0,50, R.A. € 0,23, stato incolto a confine con stesso proprietario, proprietà eredi XXXXX XXXXX e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1617, classe 1, vigneto, superficie mq 200, R.D. € 0,93, R.A. € 0,67, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX su due lati e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
 - Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1618, classe 1, vigneto, superficie mq 550, R.D. € 2,56, R.A. € 1,85, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX su due lati e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;

- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 7 n. 44, classe 3, seminativo, superficie mq 12.750, R.D. € 19,75, R.A. € 16,46, stato incolto a confine con strada comunale, proprietà XXXXX XXXXX e proprietà salvo altri e più precisi confini;

Undicesimo quesito

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.

Gli immobili censiti in catasto fabbricati sono occupati dalla sig.ra XXXXX XXXXX, usufruttuaria, non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Il sottoscritto ritiene che il giusto canone di locazione dei fabbricati sia di € 350,00 al mese per il sub. 5 e € 100,00 al mese per il sub 3.

Le particelle di terreno site nel Comune di Atesa sono gravate da Uso Civico (ved. ALL. H).

Per quanto riguarda i terreni siti nel Comune di Colledimezzo, non sono stati eseguiti gli atti previsti per la vigente normativa in materia degli usi civici (ved. ALL.H).

Dodicesimo quesito

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Gli immobili pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

Tredicesimo quesito

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Documentazione in allegato (ALL. C e ALL. D).

Quattordicesimo quesito

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Riepilogo descrizione per avviso d'asta

LOTTO UNICO:

- Nuda proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Colledimezzo in via Centrale n. 4, disposto su n. 3 piani, al piano S1 composto da ingresso, soggiorno e dispensa, al piano T composto da ingresso, ripostiglio, cucina e due camere con annessi balconi, al piano 1 composto da quattro camere con annessi balconi e bagno. Distinto in Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 257 subalterno 5, cat. A2 – abitazioni di tipo civile, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq 292, piani S1 – T – I°, Rendita: Euro 662,36, in testa a XXXXX XXXXX nudo proprietario e XXXXX XXXXX usufruttuaria, a confine con strada comunale su tre lati salvo altri e più precisi confini;
- Nuda proprietà di locale garage sito in Colledimezzo in via Roma n. 19, posto al piano sottostante (S1) dell'appartamento, collegati entrambi da scala interna, composto da autorimessa e ripostiglio avente accesso al piano superiore mediante scala a chiocciola. Identificato al foglio 6, particella 257 subalterno 3, cat. C6 – rimesse per autoveicoli, consistenza mq. 46, superficie catastale mq 52, piano T, Rendita: Euro 106,91, in testa a XXXXX XXXXX nudo proprietario e XXXXX XXXXX usufruttuaria, a confine con strada comunale su due lati e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini.

Le due unità immobiliari in vendita dovranno essere oggetto di sanatoria o ripristino per le parti abusive in conformità a quanto indicato nella CTU.

- Piena proprietà di terreno sito in Atesa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 100 n. 349, classe 4, seminativo, superficie mq 2.580, R.D. € 4, R.A. € 7,33, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, stesso proprietario e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atesa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 95 n. 424, classe 5, seminativo arb., superficie mq 750, R.D. € 0,77, R.A. € 1,94, stato incolto a confine con proprietà XXXXX

XXXXX, ferrovia e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;

- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 96 n. 67, classe 5, seminativo arb., superficie mq 3.680, R.D. € 3,80, R.A. € 9,50, stato incolto a confine con stesso proprietario e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Atessa (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 97 n. 204, classe 4, seminativo, superficie mq 910, R.D. € 1,41, R.A. € 2,58, stato incolto a confine con strada vicinale, proprietà XXXXX XXXXX, proprietà XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 158, classe 4, seminativo, superficie mq 2.730, R.D. € 2,11, R.A. € 2,68, stato incolto a confine con stesso proprietario, fosso comune e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 10 n. 60, classe 3, seminativo, superficie mq 1.980, R.D. € 3,07, R.A. € 2,56, stato incolto a confine con stesso proprietario, proprietà XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e stesso proprietario salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 2 n. 317, classe 2, seminativo arb., superficie mq 1.050, R.D. € 2,44, R.A. € 1,63, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX XXXXX e proprietà XXXXX XXXXX su due lati salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 261, classe 2, vigneto, superficie mq 780, R.D. € 3,02, R.A. € 2,22, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX XXXXX, proprietà eredi XXXXX XXXXX e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 4 n. 510, classe 2, vigneto, superficie mq 3.520, R.D. € 13,63, R.A. € 10, stato incolto a confine con proprietà eredi XXXXX XXXXX, proprietà eredi XXXXX XXXXX e strada comunale salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 106, classe 1, seminativo, superficie mq 1.280, R.D. € 3,97, R.A. € 3,31, stato incolto a confine con strada provinciale, proprietà XXXXX XXXXX e proprietà eredi XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 5 n. 6, classe 1, seminativo, superficie mq 1.330, R.D. € 4,12, R.A. € 3,43, stato incolto a confine con strada provinciale, proprietà XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1394, classe 3, uliveto, superficie mq 2.230, R.D. € 3,46, R.A. € 1,61, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX, stesso proprietario e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;

- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1536, classe 3, uliveto, superficie mq 320, R.D. € 0,50, R.A. € 0,23, stato incolto a confine con stesso proprietario, proprietà eredi XXXXX XXXXX e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1617, classe 1, vigneto, superficie mq 200, R.D. € 0,93, R.A. € 0,67, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX su due lati e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 6 n. 1618, classe 1, vigneto, superficie mq 550, R.D. € 2,56, R.A. € 1,85, stato incolto a confine con proprietà XXXXX XXXXX su due lati e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;
- Piena proprietà di terreno sito in Colledimezzo (CH), distinto in Catasto Terreni al foglio 7 n. 44, classe 3, seminativo, superficie mq 12.750, R.D. € 19,75, R.A. € 16,46, stato incolto a confine con strada comunale, proprietà XXXXX XXXXX e proprietà XXXXX XXXXX salvo altri e più precisi confini;

I terreni saranno trasferiti a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 148.000,00

COSTI PER CANCELLAZIONI FORMALITA' (indicativamente)

• diritti e bolli	€ 1.813,00
• onorario professionista	€ 600,00
	€ <u>2.413,00</u>
TOTALE	

NOTE DEL PERITO:

- **La particella di terreno contraddistinta in Catasto terreni al foglio 6 p.Illa 1394 è attraversata da una strada comunale non riportata sulla mappa catastale;**

Quindicesimo quesito

Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)

32

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sedicesimo quesito

Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vedere ALL. M.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni

Castel frentano, 26/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Geom. Angelo Michele Caldarone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

33

Geom. Angelo Michele Caldarone - Via Frentana n°39 - 66032 - Castel Frentano (CH) cell. 3395810427 -tel. e fax 087256396 - email - angelo.caldarone@virgilio.it / posta certificata angelo.michele.caldarone@geonec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE ALLEGATI

- ALL. A - visure catastali
- ALL. B - stralci fogli di mappa
- ALL. C - planimetrie catastali
- ALL. D 1.1 - foto fabbricati
- ALL. D 1.2 – foto terreni
- ALL. E - ispezioni ipotecarie
- ALL. F - certificati di destinazione
- ALL. G - oneri per sanare opere abusive
- ALL. H - affrancazione terreni
- ALL. I - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ALL. L - CIL Comune di Colledimezzo
- ALL.M – check list

