

TRIBUNALE DI VASTO



Esecuzione Immobiliare: N° 64/2015 N.R.G.Es.IM.

Promossa da:

- **CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.p.a.**, con sede in Chieti
C.F.: 00098470693 - c/o Avv. CORDISCO ROBERTO, viale S. Pertini, 15, Vasto (CH)

Nei confronti di:

- , nata a il , residente in via ,
- , nato a il , residente in via ,
-

Creditori intervenuti:

- **IMAB GROUP SPA** - c/o Avv. Claudia Chiarini



Giudice dell'Esecuzione Dott. ELIO BONGRAZIO

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Geometra **SABATINI SANDRO**.



TRIBUNALE DI VASTO

Ill.ma Sig. G. E. Dott. Elio Bongrazio



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto il 25/06/2015, rep. 760, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data 19/08/2015 con n. 12986 R.G. e n. 9843 R.P., la parte procedente richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà del esecutato consistente in:

- Unità immobiliare sita a Casalbordino in via Gonfalone e precisamente locale CANTINA al piano terra, riportata al N.C.E.U. al Fg. 27, Part. 199 sub. 2, Cat. C/2 di mq. 27;
- Unità immobiliare sita a Casalbordino in via Gonfalone e precisamente ABITAZIONE al piano terra, riportata al N.C.E.U. al Fg. 27, Part. 494 sub. 2, Cat. A/4 di vani 4;
- Unità immobiliare sita a Casalbordino in via Gonfalone e precisamente Locale AUTORIMESSA al piano terra, riportata al N.C.E.U. al Fg. 27, Part. 494 sub. 3, Cat. C/6 di mq. 28;
- Unità immobiliare sita a Casalbordino in via Gonfalone e precisamente LOCALE COMMERCIALE ai piani terra, primo e secondo, riportata al N.C.E.U. al Fg. 27, Part., Cat. C/1 di mq. 170;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto il sottoscritto **geom. Sandro SABATINI** invitandolo in via telematica con comunicazione del 17/03/2016, e successivo giuramento del 24/03/2016.

Nell'indicata udienza, accettato l'incarico conferitomi e prestato giuramento come prescritto alla presenza della S.V. Ill.ma accoglievo i quesiti che testualmente trascrivo:

- 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;

- 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 procedure di rilascio ed i relativi termini.*
- 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.*
- 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 attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per stimare, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.*
- 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) *Preveda a depositare l'originale della relazione con allegati, presso la Cancelleria del Giudice del Esecuzione, in uno con una copia su supporto informatico in formato PDF.*
- 21) *Formuli, ove necessario, tempestivo istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilita 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.*

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, mi apprestavo ad inviare comunicazione tramite Raccomandata A.R. ai signori _____ il 24/03/2016, con il quale comunicavo e fissavo il sopralluogo per la data del 07/04/2016 alle ore 10:00. Detto giorno mi recavo quindi presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Casalbordino in via Gonfalone, per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi i quali venivano regolarmente effettuati, con la presenza dei Sig. Sabatini Gianni, in qualità di collaboratore del sottoscritto C.T.U.

2. La sig.ra _____, in qualità di esecutata proprietaria degli immobili.
3. Il sig. _____, in qualità di esecutato proprietario degli immobili.

Lo stesso giorno mi recavo presso il Comune di Casalbordino per acquisire la documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto di pignoramento.

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 del Agenzia del Territorio ufficio provinciale di CHIETI, il 19/08/2015, n° 12986 Registro Generale, n° 9843 Registro Particolare, fa riferimento ai seguenti immobili:

- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 (Locale Cantina)
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 (Abitazione)
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 (Locale Autorimessa)
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 (Locale Commerciale)

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI

- 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.*

- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 MQ – Sup. Catastale 30 MQ – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – Piano Terra**

Pervenuto tramite COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA' (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1993 in atti dal 18/11/1993 Repertorio n.: 5326 Rogante: FASANO formalità di registrazione R.P. 12786 R.G. 15744

La nuda proprietà si è trasformato in piena proprietà alla morte dell'Usufruttuaria sig.

INTESTATO:

- | | | | |
|---|--------|----|---------------------|
| ✓ | nato a | il | -Proprietà per 1/2 |
| ✓ | nata a | il | - Proprietà per 1/2 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 94 MQ – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – Piano Terra**

Pervenuto tramite COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA' (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1993 in atti dal 18/11/1993 Repertorio n.: 5326 Rogante: FASANO formalità di registrazione R.P. 12786 R.G. 15744

La nuda proprietà si è trasformato in piena proprietà alla morte dell'Usufruttuaria sig.

INTESTATO:

- | | | | |
|---|--------|----|---------------------|
| ✓ | nato a | il | -Proprietà per 1/2 |
| ✓ | nata a | il | - Proprietà per 1/2 |

- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 MQ – Sup. Catastale 32 MQ – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – Piano Terra**

Pervenuto tramite COMPRAVENDITA NUDA PROPRIETA' (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1993 in atti dal 18/11/1993 Repertorio n.: 5326 Rogante: FASANO formalità di registrazione R.P. 12786 R.G. 15744

La nuda proprietà si è trasformato in piena proprietà alla morte dell'Usufruttuaria sig.

INTESTATO:

- | | | | |
|---|--------|----|---------------------|
| ✓ | nato a | il | -Proprietà per 1/2 |
| ✓ | nata a | il | - Proprietà per 1/2 |

- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 MQ – Sup. Catastale 264 MQ – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – Piano Terra – Primo - Secondo**

Pervenuto tramite DONAZIONE (ATTO PUBBLICO) del 27/02/1972 in atti dal 22/03/1972 Repertorio n.: 4205 Rogante: DI VIRGILIO

Pervenuto tramite ISTRUMENTO AFFRANCAZIONE (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2004 in atti dal 17/11/2004 Repertorio n.: 869 Rogante: SEGRETAZIO COMUNALE DI CASALBORDINO

INTESTATO:

- | | | | |
|---|--------|----|--------------------|
| ✓ | nato a | il | -Proprietà per 1/1 |
|---|--------|----|--------------------|

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 5 di 24



DAI CONTROLLI EFFETTUATI 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:

- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 (Locale Cantina)
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 (Abitazione)
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 (Locale Autorimessa)
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 (Locale Commerciale)

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI

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

Comune di CASALBORDINO (Codice: B865) – Provincia di CHIETI – Catasto Fabbricati
Foglio: 27 Particella: 199 Sub.: 2

INTESTATI:

- nato a il – Proprieta` per 1/2
- nata a il – Proprieta` per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 mq – Sup. Catastale 30 mq – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – piano: T

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Utilità comuni: Foglio: 27 Particella: 199 Sub.: 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/2002

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 mq – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – piano: T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2002 n.44093.1/2002 in atti dal 31/07/2002 (protocollo n. 215315) – Utilità comuni: Foglio: 27 Particella: 199 Sub.: 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/1994

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 mq – Rendita € 83,67 – Rendita L. 162.000 – VIA GONFALONE – piano: T

COSTITUZIONE del 21/07/1994 n. B01298/1994 in atti dal 25/07/1994 – Utilità comuni: Foglio: 27 Particella: 199 Sub.: 1

Situazione degli intestati dal 21/07/1994

- nato a il – Proprieta` per 1/2

- nata a il – Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 21/07/1994 n. B01298/1994 in atti dal 25/07/1994

IMMOBILE 2



**Comune di CASALBORDINO (Codice: B865) – Provincia di CHIETI – Catasto Fabbricati
Foglio: 27 Particella: 494 Sub.: 2**

INTESTATI:

- nato a il – Proprietà per 1/2
- nata a il – Proprietà per 1/2



Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani –
Sup. Catastale 94 mq – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – piano: T

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Utilità comuni: Foglio: 27
Particella: 494 Sub.: 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/2002

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani
Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – piano: T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2002 n.44106.1/2002 in atti dal 31/07/2002
(protocollo n. 215328). Utilità comuni: Foglio: 27 Particella: 494 Sub.: 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/1994

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani
Rendita € 185,92 – Rendita L. 360.000 – VIA GONFALONE – piano: T

COSTITUZIONE del 21/07/1994 n. B01297.2/1994 in atti dal 25/07/1994. Utilità comuni: Foglio:
27 Particella: 494 Sub.: 1

Situazione degli intestati dal 21/07/1994

- nato a il – Proprietà per 1/2
- nata a il – Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 21/07/1994 n. B01297.2/1994 in atti dal 25/07/1994

IMMOBILE 3

**Comune di CASALBORDINO (Codice: B865) – Provincia di CHIETI – Catasto Fabbricati
Foglio: 27 Particella: 494 Sub.: 3**



INTESTATI:

- nato a il – Proprietà per 1/2
- nata a il – Proprietà per 1/2



- Pagina 7 di 24



Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 mq – Sup. Catastale 32 mq – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – piano: T

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Utilità comuni: Foglio: 27 Particella: 494 Sub.: 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/07/2002

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 mq Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – piano: T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/07/2002 n.44107.1/2002 in atti dal 31/07/2002 (protocollo n. 215329) – Utilità comuni: Foglio: 27 Particella: 494 Sub.: 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/1994

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 mq Rendita € 86,76 – Rendita L. 168.000 – VIA GONFALONE – piano: T

COSTITUZIONE del 21/07/1994 n. B01297.2/1994 in atti dal 25/07/1994. Utilità comuni: Foglio: 27 Particella: 494 Sub.: 1

Situazione degli intestati dal 21/07/1994

- nato a il – Proprietà per 1/2
- nata a il – Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 21/07/1994 n. B01297.2/1994 in atti dal 25/07/1994

IMMOBILE 4

**Comune di CASALBORDINO (Codice: B865) – Provincia di CHIETI – Catasto Fabbricati
Foglio: 27 Particella: 203**

INTESTATI:

- nato a il – Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 24/11/2015

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 mq – Sup. Catastale 264 mq – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – piano: T – 1 – 2

VARIAZIONE del 24/11/2015 n. 36503.1/2015 in atti dal 24/11/2015 (protocollo n. CH0128739)
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2682b/1995

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 mq – Sup. Catastale 270 mq – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – piano: T – 1 – 2

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/1995

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 mq – Rendita € 2.388,10 – Rendita L. 4.624.000 – VIA GONFALONE – piano: T – 1 – 2

VARIAZIONE del 21/07/1995 n. 2682/B.1/1995 in atti dal 12/06/1996 DI CONSISTENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 1 – Consistenza 300 mq – Rendita € 3.098,74 – Rendita L. 6.000.000 – VIA GONFALONE – piano: T – 1 – 2

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Pagina 8 di 24

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 30/01/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 1 – Consistenza 300 mq – Rendita L. 2.250 – VIA GONFALONE – piano: T – 1 – 2

VARIAZIONE del 30/01/1986 n. 112/B.2/1986 in atti dal 18/05/1992 DEM. TOT. – RICOSTRUZIONE

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di Casalbordino – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. A/6 – Classe 3 – Consistenza 1,5 vani – Rendita L. 63 – VIA GONFALONE – piano: T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 26/10/2004

- nato a il –Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 26/10/2004 Voltura n. 13608.1/2007 in atti dal 24/07/2007 (protocollo n. CH0286618) Repertorio n.: 869 Rogante: SEGR. COMUNALE Sede: CASALBORDINO Registrazione: Sede: REG. INT. D. V. AUT. TRAS. N.15112/2004

Situazione degli intestati dal 26/10/2004

- nato a il –Diritto del Concedente per 1/1 fino al 26/10/2004
- nato a il –Da verificare fino al 26/10/2004

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/2004 Trascrizione n. 15112.1/2004 in atti dal 17/11/2004 Repertorio n.: 869 Rogante: SEGRETARIO COMUNE DI CASA Sede: CASALBORDINO Registrazione: Sede: AFFRANCAZIONE (Intestazione e passaggi da esaminare)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- nato a il –Proprietà per 1/1 fino al 26/10/2004

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Le schede Catastali dei beni oggetto di pignoramento risultano conformi allo stato di fatto della CANTINA Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2, dell'ABITAZIONE Fog. 27 – Part. 494 – Sub.2 e del GARAGE Fog. 27 – Part. 494 – Sub.3.

- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 MQ – Sup. Catastale 30 MQ – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – Piano Terra
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 94 MQ – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – Piano Terra
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 MQ – Sup. Catastale 32 MQ – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – Piano Terra

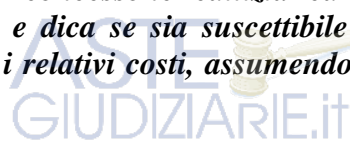
La scheda Catastale del bene oggetto di pignoramento del LOCALE COMMERCIALE Fog. 27 – Part. 203, risulta difforme dallo stato dei luoghi solo per un infisso posizionato a chiusura del portico a piano Terra. Detta difformità è sanabile esclusivamente con lo spostamento dell'infisso con il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto il terreno in cui sorge l'immobile oggi è censito come AGRICOLO, quindi non sono permessi aumenti volumetrici.

- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170



MQ – Sup. Catastale 264 MQ – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – Piano Terra – Primo - Secondo

- 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.*



Gli immobili identificati con:

- *CANTINA Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Edificato prima del 1967 quindi privo di Licenza Edilizia*
- *ABITAZIONE Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 e GARAGE Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Edificati prima del 1967 quindi privi di Licenza Edilizia*
- *LOCALE COMMERCIALE Fog. 27 – Part. 203 – L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 1361 del 12/02/1985 e successiva Concessione Edilizia in Variante n° 1425 del 05/07/1985, Certificato di Agibilità n° 390 del 12/07/1985
Risulta difforme dallo stato dei luoghi solo per un infisso posizionato a chiusura del portico a piano Terra. Detta difformità è sanabile esclusivamente con lo spostamento dell'infisso con il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto il terreno in cui sorge l'immobile oggi è censito come AGRICOLO, quindi non sono permessi aumenti volumetrici.*

- 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;*

- A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del comune di Casalbordino e dopo aver visionato gli immobili, **IL SOTTOSCRITTO HA RILEVATO DIFFORMITÀ EDILIZIE SOLO SULL'IMMOBILE FOG. 27 PART. 203 DESTINATO A LOCALE COMMERCIALE.**

La difformità dello stato dei luoghi riguarda un infisso posizionato a chiusura del portico a piano Terra. Detta difformità è sanabile esclusivamente con lo spostamento dell'infisso con il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto il terreno in cui sorge l'immobile oggi è censito come AGRICOLO, quindi non sono permessi aumenti volumetrici.

Costi da affrontare per il ripristino dello stato dei luoghi:

1. Rimozione degli infissi e trasporto a discarica degli stessi	€ 800,00
2. Fornitura ed installazione di un nuovo infisso delle dim. 3,00x2,60	€ 2.500,00
Totale Costi	€ 3.300,00



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 **l'immobile Fog. 27 Part. 203, in passato era gravato da USO CIVICO, successivamente AFFRANCATO con ATTO PUBBLICO del 26/10/2004**

GIUDIZIARIE.it

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.*

- Tutte le unità immobiliari in oggetto non fanno parte di un condominio e non sono gravate da spese.

➤ Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 MQ – Sup. Catastale 30 MQ – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – Piano Terra

- **imposta IMU** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad € 134,94 annui calcolata con aliquota 9,6 ‰ vigente nel 2015 nel comune di Casalbordino.

- **imposta TASI** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad € 1,41 annui calcolata con aliquota 1,0 ‰ vigente nel 2015 nel comune di Casalbordino.

➤ Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 94 MQ – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – Piano Terra

- **imposta IMU** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad € 299,85 annui calcolata con aliquota 9,6 ‰ vigente nel 2015 nel comune di Casalbordino.

- **imposta TASI** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad € 3,12 annui calcolata con aliquota 1,0 ‰ vigente nel 2015 nel comune di Casalbordino.

➤ Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 MQ – Sup. Catastale 32 MQ – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – Piano Terra

- **imposta IMU** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad € 139,93 annui calcolata con aliquota 9,6 ‰ vigente nel 2015 nel comune di Casalbordino.

- **imposta TASI** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad € 1,46 annui calcolata con aliquota 1,0 ‰ vigente nel 2015 nel comune di Casalbordino.

➤ Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 MQ – Sup. Catastale 264 MQ – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – Piano Terra – Primo - Secondo

- **imposta IMU** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, sarà pari ad € 1.323,96 annui calcolata con aliquota 9,6 ‰ vigente nel 2015 nel



comune di Casalbordino.

- **imposta TASI** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2015), per il fabbricato, sarà pari ad € 13,79 annui calcolata con aliquota 1,0 ‰ vigente nel 2015 nel comune di Casalbordino.
- 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.*

Gli immobili situati a Casalbordino individuati come CANTINA Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2, ABITAZIONE Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 e GARAGE Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 sono di proprietà per la quota di 1/2 dei coniugi **ENTRAMBI ESECUTATI**

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.*

- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 MQ – Sup. Catastale 30 MQ – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – Piano Terra .**
- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 94 MQ – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – Piano Terra**
- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 MQ – Sup. Catastale 32 MQ – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – Piano Terra**
- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 MQ – Sup. Catastale 264 MQ – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – Piano Terra – Primo - Secondo**
- ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 19/08/2015 con formalità R.P. 9843 e R.G. 12986 a carico di _____ ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA con sede in Chieti (C.F. 00098470693), giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 25/06/2015 Rep. 760.
- IPOTECA GIUDIZIALE per € 50.000,00 (capitale € 37.932,80) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 23/02/2015 con formalità R.P. 258 e R.G. 2816 a carico _____ ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA con sede in Chieti (C.F. 00098470693), ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vasto in data 14/02/2015 Rep. 166.
- CREDITORE INTERVENUTO IMAB GROUP S.P.A. per € 13.192,93.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- Gli immobili identificati come:
 - CANTINA Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2, ABITAZIONE Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 e GARAGE Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3, **RISULTANO LIBERI**
 - LOCALE COMMERCIALE Fog. 27 – Part. 203, **RISULTA OCCUPATO DAI PROPRIETARI CON ATTIVITA' COMMERCIALE " " DI**.
- *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 procedure di rilascio ed i relativi termini.*
- 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 PIU' LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE: Gli immobili in oggetto sono tre corpi di fabbrica distinti ma confinati tra loro.

Il primo edificio è un locale adibito a Cantina su un solo piano, confinate con via Gonfalone e corte di pertinenza. Il secondo e il terzo sono formati da due edifici distinti, uno destinato ad Abitazione unifamiliare costituito da un unico piano e l'altro formato da locale adibito ad Autorimessa di pertinenza dell'abitazione, legati da un'area di pertinenza all'esterno dei due edifici.

Gli immobili hanno accesso sia da via Gonfalone che da una sua parallela. La strada in cui sono situati gli immobili è formata da un lungo rettilineo d'accesso al paese di Casalbordino, la zona è ben servita da servizi pubblici e vicinissima al santuario Madonna dei Miracoli.

L'edificio adibito a Cantina è realizzato in muratura su un unico piano, con una porta d'accesso in legno dalla corte di pertinenza e una finestra che affaccia su via Gonfalone. All'interno l'immobile è allo stato grezzo e si nota che non è usato da diversi anni.

L'edificio destinato ad abitazione è realizzato in muratura su un unico piano, con accesso dalla corte di pertinenza. All'interno l'abitazione è in buono stato e presenta portone d'ingresso in legno con contro infisso esterno in alluminio, porte interne in legno, finestre in legno con contro infisso esterno in alluminio e pavimenti in graniglia.

L'immobile adibito ad autorimessa è costituito da una struttura in muratura allo stato grezzo con porta di accesso dalla corte di pertinenza.

All'esterno è presente un'ampia area a verde adibita a corte di pertinenza degli immobili che ha accesso sia da via Gonfalone che dalla sua parallela.

Unità immobiliari situate a Casalbordino in VIA GONFALONE, e precisamente Cantina, Abitazione e locale Autorimessa, riportati al N.C.E.U.

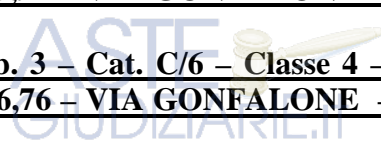
- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 –**



Consistenza 27 MQ – Sup. Catastale 30 MQ – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – Piano Terra .

➤ **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 94 MQ – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – Piano Terra**

➤ **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 MQ – Sup. Catastale 32 MQ – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – Piano Terra**



ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 19/08/2015 con formalità R.P. 9843 e R.G. 12986 a carico di ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA con sede in Chieti (C.F. 00098470693), giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 25/06/2015 Rep. 760.
- IPOTECA GIUDIZIALE per € 50.000,00 (capitale € 37.932,80) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 23/02/2015 con formalità R.P. 258 e R.G. 2816 a carico ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA con sede in Chieti (C.F. 00098470693), ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vasto in data 14/02/2015 Rep. 166.
- CREDITORE INTERVENUTO IMAB GROUP S.P.A. per € 13.192,93.

LOTTO 2

DESCRIZIONE: L'immobile in oggetto è un locale commerciale adibito a mobilificio, che si sviluppa su 3 livelli con accesso da via Gonfalone, ben rifinito all'esterno.

Al piano terra troviamo numerose vetrate in alluminio che danno una grossa visibilità verso l'esterno, su un lato dell'edificio troviamo l'accesso al locale e all'interno troviamo finiture di pregio.

All'interno dell'edificio è presente una scala che collega i vari piani, tutti ben rifiniti ed adibiti ad esposizione di mobili. Il piano secondo è costituito da una copertura a falde con altezze interne variabili dal colmo centrale verso i lati.

Unità immobiliare situata a Casalbordino in VIA GONFALONE, e precisamente locale Commerciale, riportati al N.C.E.U.

➤ **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 MQ – Sup. Catastale 264 MQ – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – Piano Terra – Primo - Secondo**



ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 19/08/2015 con formalità R.P. 9843 e R.G. 12986 a carico di ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA con sede in Chieti (C.F. 00098470693), giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto in data 25/06/2015 Rep. 760.



- IPOTECA GIUDIZIALE per € 50.000,00 (capitale € 37.932,80) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 23/02/2015 con formalità R.P. 258 e R.G. 2816 a carico ed a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA con sede in Chieti (C.F. 00098470693), ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vasto in data 14/02/2015 Rep. 166.
- CREDITORE INTERVENUTO IMAB GROUP S.P.A. per € 13.192,93.

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 attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per stimare, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.

LOTTO 1

DESCRIZIONE: Gli immobili in oggetto sono tre corpi di fabbrica distinti ma confinati tra loro.

Il primo edificio è un locale adibito a Cantina su un solo piano, confinate con via Gonfalone e corte di pertinenza. Il secondo e il terzo sono formati da due edifici distinti, uno destinato ad Abitazione unifamiliare costituito da un unico piano e l'altro formato da locale adibito ad Autorimessa di pertinenza dell'abitazione, legati da un'area di pertinenza all'esterno dei due edifici.

Gli immobili hanno accesso sia da via Gonfalone che da una sua parallela. La strada in cui sono situati gli immobili è formata da un lungo rettilineo d'accesso al paese di Casalbordino, la zona è ben servita da servizi pubblici e vicinissima al santuario Madonna dei Miracoli.

L'edificio adibito a Cantina è realizzato in muratura su un unico piano, con una porta d'accesso in legno dalla corte di pertinenza e una finestra che affaccia su via Gonfalone. All'interno l'immobile è allo stato grezzo e si nota che non è usato da diversi anni.

L'edificio destinato ad abitazione è realizzato in muratura su un unico piano, con accesso dalla corte di pertinenza. All'interno l'abitazione è in buono stato e presenta portone d'ingresso in legno con contro infisso esterno in alluminio, porte interne in legno, finestre in legno con contro infisso esterno in alluminio e pavimenti in graniglia.

L'immobile adibito ad autorimessa è costituito da una struttura in muratura allo stato grezzo con porta di accesso dalla corte di pertinenza.

All'esterno è presente un'ampia area a verde adibita a corte di pertinenza degli immobili che ha accesso sia da via Gonfalone che dalla sua parallela.

Unità immobiliari situate a Casalbordino in VIA GONFALONE, e precisamente Cantina, Abitazione e locale Autorimessa, riportati al N.C.E.U.

- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 MQ – Sup. Catastale 30 MQ – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – Piano Terra.**
- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 94 MQ – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – Piano Terra**
- **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 MQ – Sup. Catastale 32 MQ – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – Piano Terra**

DESTINAZIONE	Sup. Utile (MQ)	Coeff.	Sup. Convenzionale (MQ)
Part. 199 - Sub. 2 - Cantina	25,00	0,60	15,00
Part. 494 - Sub. 2 - Abitazione	75,50	1,00	75,50
Part. 494 - Sub. 2 - Stalle	9,35	0,40	3,74
Part. 494 - Sub. 3 - Garage	27,35	0,60	16,41
Part. 494 - area di pertinenza al sub 2 - 3	510,00	0,20	102,00
TOTALE SUPERFICIE	647,20		212,65

Per il valore unitario al mq sono stati presi come riferimento i valori medi OMI dell'Agenzia del Territorio, che per il comune di CASALBORDINO e la zona in oggetto (Madonna dei Miracoli – Codice zona D3), si attestano per Abitazioni Civili, da un min. € 700,00 – max. € 1.050,00. Considerato quanto detto sopra, per il fabbricato in riferimento, il valore unitario al mq è di € 900,00

INTESTATARI:

- nato a _____ il _____ – Proprietà per 1/2
- nata a _____ il _____ – Proprietà per 1/2

IDENTIFICATIVO	Sup. Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valore Lotto
	[mq]	[€/mq]	[€uro]	[Euro]
Cantina + Abitazione + Garage + Stalle	161,65	€ 900,00	€ 145.485,00	€ 145.485,00

LA QUOTA DI POSSESSO È PARI A 1/1, VALORE LOTTO € 145.485,00

LOTTO 2

DESCRIZIONE: L'immobile in oggetto è un locale commerciale adibito a mobilificio, che si sviluppa su 3 livelli con accesso da via Gonfalone, ben rifinito all'esterno. Al piano terra troviamo numerose vetrature in alluminio che danno una grossa visibilità verso l'esterno, su un lato dell'edificio troviamo l'accesso al locale e all'interno troviamo finiture di pregio. All'interno dell'edificio è presente una scala che collega i vari piani, tutti ben rifiniti ed adibiti ad esposizione di mobili. Il piano secondo è costituito da una copertura a falde con altezze interne variabili dal colmo centrale verso i lati.

Unità immobiliare situata a Casalbordino in VIA GONFALONE, e precisamente locale Commerciale, riportati al N.C.E.U.



➤ **Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 MQ – Sup. Catastale 264 MQ – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – Piano Terra – Primo - Secondo**

DESTINAZIONE	Sup. Utile (MQ)	Coeff.	Sup. Convenzionale (MQ)
Part. 203 - Locale Commerciale - Piano Terra	120,00	1,00	120,00
Part. 203 - Deposito - Piano Primo/Secondo	269,90	0,80	215,92
Part. 203 - Portico - Balconi	35,10	0,30	10,53
TOTALE SUPERFICIE	425,00		346,45

Per il valore unitario al mq sono stati presi come riferimento i valori medi di BORSINO IMMOBILIARE.IT, che per il comune di CASALBORDINO e la zona in oggetto (Madonna dei Miracoli), si attestano per i Locali Commerciali, da un min. € 1.000,00 – max. € 1.100,00.

Considerato quanto detto sopra, per il fabbricato in riferimento, il valore unitario al mq è di € 1.050,00

INTESTATARI:

- nato a _____ il _____ –Proprietà per 1/1

IDENTIFICATIVO	Sup. Convenzionale	Volore Unitario	Valore Complessivo	Valore Lotto
	[mq]	[€/mq]	[Euro]	[Euro]
Locale Commerciale + Deposito	346,45	€ 1.050,00	€ 363.772,50	€ 363.772,50

LA QUOTA DI POSSESSO È PARI A 1/1, VALORE LOTTO € 363.772,50

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 07/04/2016. (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 1

DESCRIZIONE: Gli immobili in oggetto sono tre corpi di fabbrica distinti ma confinati tra loro. Il primo edificio è un locale adibito a Cantina su un solo piano, confinate con via Gonfalone e corte di pertinenza. Il secondo e il terzo sono formati da due edifici distinti, uno destinato ad Abitazione unifamiliare costituito da un unico piano e l'altro formato da locale adibito ad Autorimessa di pertinenza dell'abitazione, legati da un'area di pertinenza all'esterno dei due edifici. Gli immobili hanno accesso sia da via Gonfalone che da una sua parallela. La strada in cui sono situati gli immobili è formata da un lungo rettilineo d'accesso al paese di Casalbordino, la zona è ben servita da servizi pubblici e vicinissima al santuario Madonna dei Miracoli. L'edificio adibito a Cantina è realizzato in muratura su un unico piano, con una porta d'accesso in legno dalla corte di pertinenza e una finestra che affaccia su via Gonfalone. All'interno l'immobile è allo stato grezzo e si nota che non è usato da diversi anni. L'edificio destinato ad abitazione è realizzato in muratura su un unico piano, con accesso dalla corte di pertinenza. All'interno l'abitazione è in buono stato e presenta portone d'ingresso in legno con contro infisso esterno in alluminio, porte interne in legno, finestre in legno con contro infisso esterno in alluminio e pavimenti in graniglia. L'immobile adibito ad autorimessa è costituito da una struttura in muratura allo stato grezzo con porta di accesso dalla corte di pertinenza. All'esterno è presente un'ampia area a verde adibita a corte di pertinenza degli immobili che ha accesso sia da via Gonfalone che dalla sua parallela.

Unità immobiliari situate a Casalbordino in VIA GONFALONE, e precisamente Cantina, Abitazione e locale Autorimessa, riportati al N.C.E.U.

- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 199 – Sub. 2 – Cat. C/2 – Classe 2 – Consistenza 27 MQ – Sup. Catastale 30 MQ – Rendita € 83,67 – VIA GONFALONE – Piano Terra .
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 94 MQ – Rendita € 185,92 – VIA GONFALONE – Piano Terra
- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 494 – Sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 28 MQ – Sup. Catastale 32 MQ – Rendita € 86,76 – VIA GONFALONE – Piano Terra

GLI IMMOBILI RISULTANO LIBERI.

LA QUOTA DI POSSESSO È PARI AL 100% = € 145.485,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 145.485,00

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

- Pagina 18 di 24

LOTTO 2

DESCRIZIONE: L'immobile in oggetto è un locale commerciale adibito a mobilificio, che si sviluppa su 3 livelli con accesso da via Gonfalone, ben rifinito all'esterno.

Al piano terra troviamo numerose vetrate in alluminio che danno una grossa visibilità verso l'esterno, su un lato dell'edificio troviamo l'accesso al locale e all'interno troviamo finiture di pregio.

All'interno dell'edificio è presente una scala che collega i vari piani, tutti ben rifiniti ed adibiti ad esposizione di mobili. Il piano secondo è costituito da una copertura a falde con altezze interne variabili dal colmo centrale verso i lati.

Unità immobiliare situata a Casalbordino in VIA GONFALONE, e precisamente locale Commerciale, riportati al N.C.E.U.

- Comune di CASALBORDINO – Fog. 27 – Part. 203 – Cat. C/1 – Classe 3 – Consistenza 170 MQ – Sup. Catastale 264 MQ – Rendita € 2.388,10 – VIA GONFALONE – Piano Terra – Primo - Secondo

RISULTA OCCUPATO DAI PROPRIETARI CON ATTIVITA' COMMERCIALE “ DI ”

LA QUOTA DI POSSESSO È PARI AL 100% = € 363.772,50

PREZZO BASE D'ASTA: € 363.772,50

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



18) *Alleggi 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.)*

FOTO ESTERNA LOTTO 1 – PART. 199 – SUB. 2



FOTO ESTERNA LOTTO 1 – PART. 494 – SUB. 2



FOTO ESTERNA LOTTO 1 – PART. 494 – SUB. 3



FOTO ESTERNA LOTTO 2 – PART. 203



FOTO INTERNE LOTTO 1 – PART. 494 – SUB. 2



FOTO INTERNE LOTTO 2 – PART. 203





ALLEGATI:

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



Data
12/05/2016

Firma
(Geom. Sandro SABATINI)

