



Rita De Sanctis Architetto

Via Ciccarone, 101 - 66054 Vasto (Ch)

Mob. 331 3861881 - P.I. 00276830692

email rita.desanctis54@gmail.com

TRIBUNALE DI VASTO
Relazione di Consulenza d'Ufficio

AGGIORNAMENTO

Oggetto: Causa di Esecuzione Immobiliare n. 80/2018 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

G. E .: Dott. David Tommaso

C.T.U.: Arch. Rita De Sanctis

INDICE

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA D’UFFICIO N. 80/2018.....	4
RELAZIONE DI PERIZIA.....	5
1. PREMESSA	5
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
2.1. Accertamenti urbanistici.....	9
2.2. Sopralluogo	9
3. RISPOSTA AI QUESITI	10
1) Quesito 1	10
3.1 Risposta ai quesiti per il <u>LOTTO A</u>.....	12
2) Quesito 2.....	12
3) Quesito 3	14
4) Quesito 4	15
5) Quesito 5	15
6) Quesito 6	16
7) Quesito 7	16
8) Quesito 8	17
9) Quesito 9	17
10) Quesito 10.....	17
11) Quesito 11	20
12) Quesito 12	20
13) Quesito 13.....	20
14) Quesito 14.....	23
15) Quesito 15	26
16) Quesito 16.....	28
17) Quesito 17	28

3.2 Risposta ai quesiti per il <u>LOTTO B</u>	30
2) Quesito 2.....	30
3) Quesito 3.....	31
4) Quesito 4.....	31
5) Quesito 5.....	31
6) Quesito 6.....	32
7) Quesito 7.....	32
8) Quesito 8.....	33
9) Quesito 9.....	33
10) Quesito 10.....	33
11) Quesito 11.....	34
12) Quesito 12.....	34
13) Quesito 13.....	35
14) Quesito 14.....	36
15) Quesito 15.....	39
16) Quesito 16.....	40
17) Quesito 17.....	40
3.2 Conclusioni – Risposta ai quesiti 18, 19, 20 e 21 per tutti i lotti	42
18) Quesito 18.....	42
19) Quesito 19.....	43
20) Quesito 20.....	43
21) Quesito 21.....	44
22) Quesito 22.....	44

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
D'UFFICIO N. 80/2018**

Con la presente la sottoscritta Arch. Rita De Sanctis, in qualità di CTU incaricata per la procedura esecutiva n. 80/2018,

- alla luce dei quesiti esposti dal Notaio delegato alla procedura, Dott. Guido Lo Iacono in data 07.08.2020, e da quanto emerso nelle ultime udienze, ove la sottoscritta veniva a conoscenza della precedente procedura esecutiva n. 24/93 e quindi di una relazione tecnica estimativa dei beni oggetto di esecuzione, precedente a quella redatta dalla sottoscritta, in capo a [REDACTED];
- al fine di garantire il proseguimento dell'attività esecutiva delegata;

aggiorna la perizia di stima dei beni eseguiti, relativa alla procedura n. 80/2018 in capo a [REDACTED], depositata in data 29.07.2019, conservando l'identificazione e la suddivisione dei lotti così come nella perizia della procedura n. 24/93.

RELAZIONE DI PERIZIA

1. PREMESSA

La consulenza tecnica richiesta è inerente alla Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 80/2018 R.G. delle Esecuzioni Civili, intrapresa presso il Tribunale di Vasto (Chieti) dalla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] avvantoniogarini@peccnf.it [REDACTED]

[REDACTED].

L'Illustrissimo Dott. Italo Radoccia, G.E. della causa in oggetto, del Tribunale di Vasto, in data 13.03.2019 ha nominata CTU la sottoscritta Arch. Rita De Sanctis, nata a Pescara il 27.05.1954 e residente a Vasto in via Ciccarone n. 101, invitata a prestare giuramento entro 15 giorni dalla comunicazione della nomina, inviando telematicamente il verbale di accettazione. La sottoscritta ha provveduto ad accettare l'incarico, in via telematica, il giorno 13.03.2019. Ad oggi il G.E. è stato sostituito dal Dott. David Tommaso. Il G.E. ha stabilito il termine di giorni 90 per rispondere ai seguenti quesiti:

*a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della **sospensione feriale dei termini processuali** prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

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

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

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente 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 e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

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

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

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

8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .

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

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

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

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

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

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo

stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

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

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

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

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

19) Provveda , terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

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

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1. Accertamenti urbanistici

Il sottoscritto C.T.U., al fine di individuare con esattezza gli immobili oggetto di esecuzione e al tempo stesso acquisire la documentazione urbanistica, preliminarmente al sopralluogo, ha provveduto a recarsi presso l'ufficio tecnico comunale di Torino di Sangro, in data 11.04.2019.

In tale occasione, ha potuto visionare e acquisire soltanto la documentazione inerente il bene contraddistinto dalla particella 740 del fg 26, di Via Sant'Angelo, in quanto la documentazione relativa alla particella 738, in un primo momento, non risultava nell'archivio tecnico. La stessa, in seguito ad ulteriori e complesse ricerche, che hanno comportato il prolungarsi delle operazioni peritali e di conseguenza la richiesta di proroga del deposito dell'elaborato estimativo, è stata reperita all'interno di un faldone, le cui pratiche erano oggetto di “ **revoca di titolo abilitativo**”. Dalla lettura di questa documentazione è emerso che il fabbricato contraddistinto al fg 28 - particella 738, risultava sprovvisto di **concessione edilizia**, (come specificato, a seguire, nella risposta puntuale dei quesiti).

2.2. Sopralluogo

La CTU ha provveduto a notificare alla parte esecutata l'inizio delle operazioni peritali e di rilievo, previa raccomandata con ricevuta di ritorno n. 154266097521 inviata il 06.05.2019 (*Allegato n. 23*). Nella data stabilita per effettuare il sopralluogo, il 15.05.2019, l'esecutato, [REDACTED] non era presente e non è stato possibile accedere agli immobili siti alla Via Sant'Angelo nel Comune di Torino di Sangro.

Venuta in possesso del contatto telefonico del [REDACTED], tramite gli Uffici tecnici del Comune, la sottoscritta ha concordato un nuovo sopralluogo in data 20.05.2019.

In tale occasione, erano presenti:

- [REDACTED];
- L'Arch. Federica Francesca Tana, collaboratrice della CTU.

(Verbale di sopralluogo – Allegato n. 24)

Infine, si precisa che la consegna della raccomandata, inviata in data 06.05.2019, effettuata dall'Ufficio Postale di Piazzano d'Atessa in data 09.05.2019, non è andata a buon fine. Pertanto, avendo maturato una compiuta giacenza in data 11.06.2019 in quanto non ritirata dall'esecutato, è stata riconsegnata al mittente. (*Allegato n. 23*)

3. RISPOSTA AI QUESITI

Ai fini della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., alla CTU ovvero, nel caso dell'esecuzione in oggetto, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, emesso dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica (Te) in data 08.03.2019, la sottoscritta C.T.U. provvede all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti posti.

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 ai titoli di proprietà.

Le unità oggetto di esecuzione e/o di stima, come da documentazione allegata, risultano le seguenti:

- Diritto per 1/2 della piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED] sulle unità immobiliari site in Torino di Sangro – Ch, in Via Sant'Angelo e individuate all'Agenzia del Territorio di Chieti come segue:
 - **LOTTO A:** – fabbricato unico, ma costituito catastalmente dai seguenti sub:
 - Unità immobiliare posta al Piano Terra e al Piano Primo, riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 7** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 157 mq – escluse aree scoperte 154 mq – Rendita € 204,52;
 - Unità immobiliare posta al piano secondo e terzo (soffitta), riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 8** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 90 – escluse aree scoperte 85 mq – Rendita € 204,52 ;
 - **LOTTO B:** - fabbricato unico costituito da:
 - Locale garage posto a piano terra, riportato al Foglio 26, particella 740 – **Sub 1** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 50 mq – Superficie catastale 59 mq – Rendita € 154,94;
 - Appartamento posto al piano primo, riportato al Foglio 26, particella 740 – **Sub 2** – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 51 mq – escluse aree scoperte 51 mq – Rendita € 219,49;

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento, risultano presenti anche i seguenti sub:

- Unità immobiliare sita in Via Sant'Angelo n. 16 posta al Piano Terra, riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 1** – Categoria A/5 – Classe 2 – Consistenza 1 vani – Rendita € 33,57;
- Unità immobiliare sita in Via Sant'Angelo n. 18 posta al Piano Terra, riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 2** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 35 mq – Superficie catastale 38 mq - Rendita € 99,19;
- Unità immobiliare sita in Via Sant'Angelo n. 22 posta al Piano Terra e primo, riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 4** – Categoria A/5 – Classe 2 – Consistenza 1,5 vani – Rendita € 50,35;

Quest'ultimi, pur essendo riportati in visura e oggetto di nota di trascrizione, ad oggi, risulterebbero essere dei duplicati del sub 7 e del sub 8, ovvero, dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini svolte, i sub 1, 2 e 4, sembrerebbero essere parti integranti dell'attuale fabbricato (sub 7 e sub 8).

Infine, l'unità immobiliare, riportata in nota di trascrizione contraddistinta al foglio 26, particella 36, è stata indicata erroneamente nella nota, in quanto non risulta esistere catastalmente (così come precisato nel Certificato Notarile del Notaio Maria Pantalone Balice). Dalle visure in testa a Colantonio Donato, si può ipotizzare che l'esatta individuazione del bene sia:

- **Fg 26 - Particella 635 – sub 36 – categoria C/3 – Classe 3 – Consistenza 46 mq – Superficie catastale 55 mq – Rendita € 161,55,**

ma non essendo stato riportato correttamente nella Nota di trascrizione e nel Certificato notarile, la sottoscritta non ha potuto ottemperare alle operazioni peritali del bene.

(Allegato n. 21)

3.1 Risposta ai quesiti per il LOTTO A

- 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, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Il manufatto (indicato come Lotto A), è pervenuto all'esecutato [REDACTED], per accettazione di eredità con beneficio di inventario (R.G. n. 9658 e R.P. n. 7123 dell'08.06.2017) [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 27.04.2017 (repertorio n. 150/2017) per la quota di ½ della piena proprietà.

Lo stesso era pervenuto alla [REDACTED], per accettazione di eredità con beneficio di inventario (R.G. 17305 e R.P. n. 11956 del 14.08.2007), [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 26.02.2007 (repertorio n. 1097).

Dalle visure storiche aggiornate, l'immobile (che oggi fa capo per l'intero al sub 7 e al sub 8) risulta essere ancora in testa a [REDACTED], il quale, negli anni 60, aveva acquistato dei vani, insistenti sull'area ove oggi è sito il fabbricato, da proprietari diversi, come si evince dal Certificato notarile della Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica (Te):

- 1) trascrizione compravendita registro generale n. 2681 registro particolare n. 2457 dell'1/3/1966 a favore [REDACTED], in virtù di atto per notar Di Virgilio del 6/2/1966 repertorio n. 15239. Il signor [REDACTED] il fabbricato in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinto al Catasto al **foglio 26 particella 738 sub. 4.**
- 2) trascrizione compravendita registro generale n. 8297 registro particolare n.7552 del 20/6/1967 a favore [REDACTED], in virtù di atto per notar Di Virgilio del 11/6/1967 repertorio n. 18291. Il signor [REDACTED] ha venduto [REDACTED] il fabbricato in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinto al Catasto al **foglio 26 particella 738 sub. 1 di mq. 40.**

- 3) trascrizione compravendita registro generale n. 10749 registro particolare n.9672 del 31/8/1967a favore [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], in virtù di atto per notar Di Virgilio del 6/8/1967. I signori [REDACTED] hanno venduto al [REDACTED] il fabbricato in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinto al Catasto al **foglio 26 particella 738 sub. 1**
- 4) trascrizione compravendita registro generale n. 3278 registro particolare n. 2920 dell'11/3/1968 a favore [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED], in virtù di atto per notar Di Virgilio dell'11/2/1989 repertorio n. 19834. I signori [REDACTED] hanno venduto [REDACTED], in Viale Sant'Angelo, distinto al Catasto al **foglio 26 particella 738 sub. 3.**
- 5) trascrizione compravendita registro generale n. 13279 registro particolare n. 11056 del 14/11/1979 [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED], in virtù di atto per notar Filippo Sebastiano Di Virgilio di Scerni del 22/10/1979 repertorio n. 3899. I signori [REDACTED] hanno venduto [REDACTED] il vano fabbricato in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio **26 particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35.**

Dalla visione degli elaborati progettuali dell'epoca e in particolare dal confronto tra la relazione tecnica del progettista con le informazioni fornite dalle visure catastali, si evince che i manufatti acquistati, sono stati demoliti e ricostruiti, dando origine all'attuale fabbricato. E precisamente i numeri civici degli immobili da demolire, indicati nella relazione tecnica di progetto, corrispondono ai numeri civici di quelli riportati attualmente in visura, ma non riscontrabili nella realtà. Questo perché alla demolizione dei vecchi fabbricati, non si è dato seguito con la soppressione catastale dei relativi sub (1 – 2 – 4), influenzando **negativamente le tempistiche di svolgimento delle operazioni peritali.**

Inoltre si precisa che, dall'analisi del Certificato notarile si evince che il Sub 1, sembrerebbe acquistato in due momenti differenti (vedi suddette trascrizioni ai punti 2 e 3), e che il sub 2, è stato acquistato successivamente alla data di realizzazione del fabbricato (1971) in comunione con la coniuge, [REDACTED] in quanto da testimonianze verbali, il sub 2, facente parte della particella 738 prima della demolizione, è stato rivendicato da terzi, a fabbricato ultimato, costringendo il [REDACTED] all'acquisto dello stesso.

A seguito di queste precisazioni, si rileva, comunque, che per i sub 7 e 8, costituenti ad oggi l'intero fabbricato, sussiste la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome del [REDACTED] per il ventennio precedente. Successivamente alla sua morte, avvenuta nel 2006, non risultano denunce di successione a favore della [REDACTED], ad eccezione dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario (2007) e successivamente, al decesso di quest'ultima avvenuto nel 2008, a favore dell'esecutato [REDACTED], con ulteriore accettazione (2017).

Pertanto, dovendo ottemperare alle pratiche di successione, i costi relativi alla denuncia di successione contro [REDACTED] e successivamente contro [REDACTED] a favore di [REDACTED], sulla base dei valori catastali dei due immobili, ammonterebbero ad € 2.900,00 circa.

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 regolazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è riportata all'Agenzia del Territorio di Chieti come segue:

- **LOTTO A:** – fabbricato unico, ma costituito catastalmente dai seguenti sub:
 - Unità immobiliare posta al Piano Terra e al Piano Primo, riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 7** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 157 mq – escluse aree scoperte 154 mq – Rendita € 204,52;
 - Unità immobiliare posta al piano secondo e terzo (soffitta), riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 8** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 90 – escluse aree scoperte 85 mq – Rendita € 204,52 ;

La planimetria catastale del Lotto A, ovvero dei sub 7 e 8, è conforme alla realtà, ma facenti parte di un'unica entità immobiliare, dovrebbero essere fusi in un unico subalterno.

Nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi all'immobile hanno subito delle variazioni, in quanto i suddetti sub, derivano da un "FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con VARIAZIONE del 05/04/1989 protocollo n. 43812 in atti dal 10/12/1999" **del sub 6 (soppresso)**. A sua volta il sub 6, ha avuto origine dalla "FUSIONE D'UFFICIO (n. 239/B.1/1989)" avvenuta con "VARIAZIONE del 05/04/1989 protocollo n. 43811 in atti dal 10/12/1999" **dei sub 3 e 5 (soppressi)**.

Quanto sopra esposto, è riassunto nelle visure storiche degli immobili (*Allegato n. 9*)

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

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato in essere dei luoghi, ma non a quelle presentate nel progetto revocato. (*Allegato n. 10*)

- 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 presso gli uffici comunali competenti.*

Dalla documentazione urbanistica, reperita con molta difficoltà presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Torino di Sangro (Ch), è stato rilevato che:

- a) In data 28.11.1971, [REDACTED], fa richiesta di "autorizzazione alla demolizione e conseguente ricostruzione di uno stabile di sua proprietà, in Via Sant'Angelo al n. 16, 20, 22, 24;
- b) In data 30.12.1971, Protocollo n. 4468, il Sindaco del Comune di Torino di Sangro, rilascia il Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, specificando che la ricostruzione consta di n. 2 vani al piano terra, n. 2 vani al primo piano, n. 3 piani al secondo piano oltre gli accessori;
- c) In data 27.02.1973, è stato protocollato un esposto che denunciava l'illegittimità della licenza;

- d) In data 28.11.1972, il Sindaco revoca la Licenza Edilizia rilasciata al [REDACTED] (punto b), con l'immediata sospensione dei lavori e successivo ordine di demolizione, in quanto era in contrasto con l'art. 17 della legge n. 765 del 06.08.1967 comma 1°.

Ad oggi si rileva, che l'ordine di demolizione non è stato mai ottemperato e che il fabbricato è stato completato e accatastato, nonostante l'illecito. Inoltre si precisa, che quanto realizzato, non risulta conforme al progetto presentato e revocato nel 1972, sia per quanto riguarda le altezze interne che la distribuzione dei vani; **invero sussiste corrispondenza solo con le planimetrie catastali e con l'altezza esterna alla gronda del fabbricato di progetto, successivamente revocato.** (*Allegato n. 11*)

Rilevato quanto sopra esposto, la CTU ha interloquito con l'Ufficio tecnico del Comune, al fine di procedere con il rilascio del **Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della legge 47/85, art. 40 comma 1**, in quanto il manufatto si caratterizza come volume costituito da oltre 40 anni.

Gli importi richiesti dal Comune di Torino di Sangro per la definizione della pratica sono pari a € 24.953,00, comprensivi di oneri concessori, diritti di segreteria, marca da bollo.

- 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;*

Essendo il fabbricato abusivo, in quanto in possesso di permesso di costruire revocato, si dovrà provvedere a richiedere un permesso di costruire in sanatoria, come esplicitato al precedente punto.

- 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;*

I beni pignorati non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico.

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 .*

Gli immobili non sono soggetti a spese condominiali in quanto fabbricato indipendente.

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 indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Il manufatti, indicato al lotto A, risulta nella piena proprietà di 1/2 del [REDACTED], il quale ha accettato l'eredità con beneficio di Inventario.

10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascun 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.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (Certificato notarile - Ex art. 567 c.p.c. secondo comma c.p.c del 08.03.2019, redatto dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica (Te)) alla data del 08.03.2019 , risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato n. 18*) :

N.B. Nelle iscrizioni sono state evidenziate in rosso, i subalterni oggetto di ipoteca, ma da sopprimere catastalmente in quanto duplicati; in nero i subalterni esatti.

- Iscrizione ipoteca legale registro generale n. 17783 registro particolare n. 3984 del 16/9/2009 di euro 4.155,96 a favore So.g.e.t. Spa con sede in Pescara codice fiscale 01807790686 domicilio ipotecario eletto in Chieti Corso Marrucino n. 76, contro [REDACTED], in virtù di atto amministrativo di Soget Spa - Società di Gestione Entrate e Tributi di Pescara del 14/7/2009 repertorio n.201684. A garanzia della somma di euro 2.077,98. **Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35.**
- Iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 5945 registro particolare n. 924 del 7/4/2011 di euro 464.811,21 a favore Banco di Santo Spirito Società per Azioni con sede in

- Roma codice fiscale 00644990582, contro [REDACTED], in virtù di atto per notar Michele Di Ciommo di Roma del 15/4/1991 repertorio n.93819. Formalità di riferimento iscrizione del 18/4/1991 numero e particolare 550. A garanzia della somma di euro 154.937,07. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, alla Via Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1, particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, **particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T, particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.**
- Iscrizione ipoteca convenzionale in rinnovazione registro generale n. 8420 registro particolare n. 850 del 17/5/2012 di euro 72.303,97 a favore Banca Commerciale Italiana S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 01255270157, [REDACTED], [REDACTED], in virtù di atto per notar Maria Bernardetta Cavallo di Marincola del 19/5/1992 repertorio n.16878. Formalità di riferimento iscrizione del 21/5/1992 numero particolare 751. A garanzia della somma di euro 72.303,97. Catasto **Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo n. 18, distinta al Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T**, di proprietà della signora Angelucci Maria Luisa.
 - iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 12545 registro particolare n. 1259 del 23/7/2013 di euro 10.329,14 a favore Tercas Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. con sede in Teramo codice fiscale 00075100677, contro [REDACTED], [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Lanciano del 2/1/1993 repertorio n. 225. Formalità di riferimento iscrizione del 26/7/1993 numero particolare 1062. A garanzia della somma di euro 3.757,03. a un mezzo **Ipoteca su: 1) diritti pari di proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T n. civico 18; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al**

piano T, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 4 natura A5 di 1,5 vani, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.

- trascrizione rinnovo trascrizione di pignoramento registro generale n. 5742 registro particolare n. 4552 del 10/4/2014 a favore Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00919681007, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 31/3/1994 repertorio n.673 Formalità di riferimento trascrizione del 20/4/1994 registro particolare n. 4631. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1, **particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 4 natura A5 di 1,5 vani, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1;** 2) **diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro**, al Viale Sant'Angelo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, **particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T.**
- trascrizione domanda giudiziale divisione giudiziale registro generale n. 18659 registro particolare n. 213889 del 7/11/2018 a favore Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, contro [REDACTED], in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Vasto del 29/12/2017 repertorio n.3. **Immobili interessati: unità immobiliare in Torino di Sangro distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 2 natura C2.**
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3223 registro particolare n. 2449 del 22/2/2019 a favore Castello Finance Srl con sede in Roma codice fiscale 04555440967, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 22/11/2018 repertorio n.936. Pignoramento su: 1) **diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 1 natura A5, particella 738 sub. 2 natura C6, particella 738 sub. 4 natura A5, particella 738 sub. 8 natura A4 e particella 738 sub. 7 natura A4;** 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 e particella 740 sub. 2 natura A2; 3) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità

immobiliare in Torino di Sangro, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 36 natura C3.

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

Dal sopralluogo effettuato, è stato accertato che l'immobile pignorato (Lotto A), a tutt'oggi risulta abitato dal [REDACTED].

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

L'immobile è occupato dall'esecutato.

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.

Pur essendo costituito da due sub catastali, il **Lotto A** è configurato come unica unità immobiliare, pertanto i subalterni 7 e 8, di seguito descritti, dovranno essere venduti insieme:

- **LOTTO A:** – fabbricato unico, ma costituito catastalmente dai seguenti sub:
 - Unità immobiliare posta al Piano Terra e al Piano Primo, riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 7** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 157 mq – escluse aree scoperte 154 mq – Rendita € 204,52;
 - Unità immobiliare posta al piano secondo e terzo (soffitta), riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 8** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 90 – escluse aree scoperte 85 mq – Rendita € 204,52 ;

Su entrambi gli immobili, insistono sette formalità pregiudizievoli, ovvero:

N.B. Nelle iscrizioni sono state evidenziate in rosso, i subalterni oggetto di ipoteca, ma da sopprimere catastalmente in quanto duplicati; in nero i subalterni esatti.

- Iscrizione ipoteca legale registro generale n. 17783 registro particolare n. 3984 del 16/9/2009 di euro 4.155,96 a favore So.g.e.t. Spa con sede in Pescara codice fiscale 01807790686 domicilio ipotecario eletto in Chieti Corso Marrucino n. 76, contro [REDACTED], in virtù di atto amministrativo di Soget Spa - Società di Gestione Entrate e Tributi di Pescara del 14/7/2009 repertorio n.201684. A garanzia della somma di euro 2.077,98. **Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35.**
- Iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 5945 registro particolare n. 924 del 7/4/2011 di euro 464.811,21 a favore Banco di Santo Spirito Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 00644990582, [REDACTED], in virtù di atto per notar Michele Di Ciommo di Roma del 15/4/1991 repertorio n.93819. Formalità di riferimento iscrizione del 18/4/1991 numero e particolare 550. A garanzia della somma di euro 154.937,07. **Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, alla Via Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1, particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, **particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T, particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.****
- Iscrizione ipoteca convenzionale in rinnovazione registro generale n. 8420 registro particolare n. 850 del 17/5/2012 di euro 72.303,97 a favore Banca Commerciale Italiana S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 01255270157, [REDACTED], in virtù di atto per notar Maria Bernardetta Cavallo di Marincola del 19/5/1992 repertorio n.16878. Formalità di riferimento iscrizione del 21/5/1992 numero particolare 751. A garanzia della somma di euro 72.303,97. **Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo n. 18, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T, di proprietà della signora Angelucci Maria Luisa.**

- iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 12545 registro particolare n. 1259 del 23/7/2013 di euro 10.329,14 a favore Tercas Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. con sede in Teramo codice fiscale 00075100677, [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Lanciano del 2/1/1993 repertorio n. 225. Formalità di riferimento iscrizione del 26/7/1993 numero particolare 1062. A garanzia della somma di euro 3.757,03. **Ipoteca su: 1) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T n. civico 18; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 4 natura A5 di 1,5 vani, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.**

- trascrizione rinnovo trascrizione di pignoramento registro generale n. 5742 registro particolare n. 4552 del 10/4/2014 a favore Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00919681007, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 31/3/1994 repertorio n.673 Formalità di riferimento trascrizione del 20/4/1994 registro particolare n. 4631. **Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1, particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 4 natura A5 di 1,5 vani, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T.**

- trascrizione domanda giudiziale divisione giudiziale registro generale n. 18659 registro particolare n. 213889 del 7/11/2018 a favore Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, [REDACTED], in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Vasto del 29/12/2017 repertorio n.3. **Immobili interessati: unità immobiliare in Torino di Sangro distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 2 natura C2.**

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3223 registro particolare n. 2449 del 22/2/2019 a favore Castello Finance Srl con sede in Roma codice fiscale 04555440967, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 22/11/2018 repertorio n.936. **Pignoramento su:**
1) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 1 natura A5, particella 738 sub. 2 natura C6, particella 738 sub. 4 natura A5, particella 738 sub. 8 natura A4 e particella 738sub. 7 natura A4; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 e particella 740 sub. 2 natura A2; 3) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 36 natura C3.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascun 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 la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.

Il lotto A è costituito da un fabbricato prospiciente la Via Sant'Angelo nel Comune di Torino di Sangro, posto in aderenza con altre proprietà sui lati nord e sud. Si colloca in prossimità di un piccolo parco pubblico, in una zona che comprende il tessuto urbano ormai saturo, sviluppatosi in schiere lungo le strade ed oltre il nucleo storico, a cavallo delle due guerre e fino alla fine del secolo scorso ed è classificata come "Bre – Ristrutturazione edilizia" nel Piano regolatore vigente del Comune. (*Allegato n. 12*)

L'immobile, di dimensioni esterne pari a 13,00 m per 7,25 m, si sviluppa su 4 piani fuori terra, di cui 3 ad abitazione ed il quarto a sottotetto accessibile. L'accesso avviene direttamente al piano terra, dalla Via Sant'Angelo, su un disimpegno, posto in prossimità del vano scala di collegamento interno dei piani e del corridoio di distribuzione del piano terra, che permette l'accesso al locale WC (posto nel sottoscala) e alla zona giorno, costituita da retrocucina e cucina. Da questa si accede a un soggiorno e ad un ripostiglio, posti ad una quota più bassa. Al locale soggiorno è possibile accedere anche mediante una grande apertura su Via Sant'Angelo, attualmente chiusa da saracinesca. Il piano ha un' altezza interna pari a m 2,90 nella zona cucina e nella zona retrocucina e m 3,25 nel locale soggiorno e nel locale ripostiglio.

Dal vano scala, si accede al piano primo, costituito da disimpegno, bagno, tinello e zona pranzo, con altezza interna pari a m 2.80. Il piano terra e il piano primo coprono una superficie catastale pari a mq 157.

Il piano secondo è costituito da un disimpegno, dal bagno e da tre camere da letto, con altezza interna pari a m 2,80.

È possibile accedere anche al piano sottotetto, che risulta praticabile, ma non abitabile. Il fabbricato è stato realizzato in muratura, con tramezzi interni in laterizio forato. I solai, sono realizzati in latero-cemento; le pareti esterne sono intonacate con assenza di tinteggiatura; gli infissi esterni sono in legno di colore chiare e le persiane avvolgibili in legno chiaro. Il tetto è a doppia falda. Il piano secondo e terzo coprono una superficie catastale di mq 90.

L'immobile, attualmente abitato dall'esecutato, si presenta in buono stato di manutenzione.

Il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate e nella documentazione fotografica. In particolare si precisa che le planimetrie allegate al sub 7, corrispondono ai piani terra e primo dell'immobile, mentre quella allegata al sub 8, corrisponde al piano secondo. Il piano sottotetto, rientrante nel sub 8, non è fornito di alcuna planimetria catastale.

Individuazione catastale del Lotto A:

Fabbricato unico, ma costituito catastalmente dai seguenti sub:

- Unità immobiliare posta al Piano Terra e al Piano Primo, riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 7** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 157 mq – escluse aree scoperte 154 mq – Rendita € 204,52;
- Unità immobiliare posta al piano secondo e terzo (soffitta), riportato al Foglio 26, Particella 738 – **Sub 8** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 90 – escluse aree scoperte 85 mq – Rendita € 204,52 ;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, effettuando una ricerca sui prezzi unitari di fabbricati siti nella stessa zona, ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione. Sono stati altresì considerati altri fattori rispetto allo stato degli immobili, alla destinazione, alla consistenza, alla loro collocazione e alla vetustà, che possono influenzare il loro valore.

I valori ottenuti sono in linea con le attuali quotazioni di mercato indicate dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – II Semestre anno 2018 del Comune di Torino di Sangro, Zona B1/centrale/centro abitato – Via Sant'Angelo – Tipologia: Abitazioni Civili.

Da queste considerazioni e dalle condizioni degli immobili in oggetto deriva un valore unitario di:

- € 950,00/mq di Superficie Lorda Abitabile

Valore di mercato dell' immobile pignorato, calcolato per l'intero (1/1 della proprietà):

LOTTO A:

- Fg. 26 – Part. 738 – Sub 7

Superficie Lorda Abitazione comprese aree scoperte

157,00 mq x 950,00 €/mq = € **149.150,00**

- Fg. 26 – Part. 738 – Sub 8

Superficie Lorda Abitazione comprese aree scoperte

90,00 mq x 950,00 €/mq = € **85.500,00**

TOTALE

€ 234.650,00

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



Foto esterna del fabbricato – Lotto A



Foto interna: Cucina al piano terra – Lotto A



Foto interna: Sala da pranzo al piano primo – Lotto A



Foto interna: Camera da letto al piano secondo – Lotto A

N.B. La documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato n. 14

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

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. non ci sono creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c., inoltre alla data del 12.10.2017, non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, come si evince dall'allegata ispezione ipotecaria telematica.

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

L'immobile del Lotto A oggetto della presente perizia, ovvero l'abitazione unica, riportata costituita catastalmente da due subalterni, deve essere posta in vendita in un unico lotto. La descrizione da riportare nell'avviso pubblicitario è la seguente:

“Abitazione indipendente su 4 piani fuori terra, realizzata negli anni 70, sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch), alla Via Sant'Angelo, in prossimità del centro storico, posta in aderenza ad altre proprietà. L'immobile, risulta costituito da due subalterni al N.C.E.U. del Comune di Torino di Sangro e in particolare:

Piano terra e primo: Foglio n. 26, Particella 738 – Sub. 7 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale mq 157– Escluse aree scoperte mq 157– Rendita € 204,52;

Piano secondo e terzo: Foglio n. 26, Particella 738 – Sub. 8 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale mq 90– Escluse aree scoperte mq 85– Rendita € 119,30;

L'abitazione è articolata al piano terra con ingresso, disimpegno, Wc, cucina, retrocucina, soggiorno e ripostiglio; al piano primo con disimpegno, bagno, tinello e zona pranzo; al piano secondo è costituita da disimpegno, bagno e da tre camere da letto; al piano terzo il sottotetto, che risulta praticabile, ma non abitabile.

L'immobile risulta abitato ed in un buono stato di manutenzione. L'immobile risulta abusivo, in quanto realizzato con licenza edilizia revocata.

Su entrambi i subalterni che costituiscono il fabbricato, insistono quattro formalità pregiudizievoli, ovvero:

- *Iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 5945 registro particolare n. 924 del 7/4/2011 di euro 464.811,21 a favore Banco di Santo Spirito Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 00644990582, [REDACTED], in virtù di atto per notar Michele Di Ciommo di Roma del 15/4/1991 repertorio n.93819. Formalità di riferimento iscrizione del 18/4/1991 numero e particolare 550. A garanzia della somma di euro 154.937,07. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, alla Via Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.*
- *iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 12545 registro particolare n. 1259 del 23/7/2013 di euro 10.329,14 a favore Tercas Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. con sede in Teramo codice fiscale 00075100677, [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Lanciano del 2/1/1993 repertorio n. 225. Formalità di riferimento iscrizione del 26/7/1993 numero particolare 1062. A garanzia della somma di euro 3.757,03. Ipoteca su: 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.*
- *trascrizione rinnovo trascrizione di pignoramento registro generale n. 5742 registro particolare n. 4552 del 10/4/2014 a favore Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00919681007, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 31/3/1994 repertorio n.673 Formalità di riferimento trascrizione del 20/4/1994 registro particolare n. 4631. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1;*
- *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3223 registro particolare n. 2449 del 22/2/2019 a favore Castello Finance Srl con sede in Roma codice fiscale 04555440967, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 22/11/2018 repertorio n.936. Pignoramento su: 1) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino*

di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 8 natura A4 e particella 738sub. 7 natura A4;

N.B. Nel presente avviso non sono state inserite le trascrizioni relative ai subalterni oggetto di ipoteca, ma da sopprimere catastalmente in quanto duplicati.

3.2 Risposta ai quesiti per il LOTTO B

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, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Gli immobili (indicati come Lotto B – garage e appartamento), sono pervenuti all'esecutato [REDACTED], nato a Torino di Sangro (Ch) il 20.02.1960, per accettazione di eredità con beneficio di inventario (R.G. n. 9658 e R.P. n. 7123 dell'08.06.2017) [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 27.04.2017 (repertorio n. 150/2017), per la quota di ½ della piena proprietà.

Gli stessi, erano pervenuti alla [REDACTED], per accettazione di eredità con beneficio di inventario (R.G. 17305 e R.P. n. 11956 del 14.08.2007), [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 26.02.2007 (repertorio n. 1097).

Dalle visure storiche aggiornate, gli immobili risultano essere ancora in testa a [REDACTED], il quale li aveva ereditati dal genitore [REDACTED]. Si rileva che sussiste la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome del [REDACTED] per il ventennio precedente, ma successivamente alla sua morte, non risultano denunce di successione a favore della coniuge [REDACTED], ad eccezione dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario e successivamente, al decesso di quest'ultima, a favore dell'esecutato [REDACTED], con la medesima accettazione.

Pertanto i costi relativi alle denunce di successione contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] e successivamente contro [REDACTED], sulla base dei valori catastali dei due immobili, ammonta ad € 3.300,00 circa.

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 regolazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono riportate all'Agenzia del Territorio di Chieti:

- **LOTTO B:** - fabbricato unico costituito da:

- Locale garage posto a piano terra, riportato al Foglio 26, particella 740 – **Sub 1** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 50 mq – Superficie catastale 59 mq – Rendita € 154,94;
- Appartamento posto al piano primo, riportato al Foglio 26, particella 740 – **Sub 2** – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 51 mq – escluse aree scoperte 51 mq – Rendita € 219,49;

La planimetria catastale del garage posto al piano terra, è corrispondente allo stato in essere dei luoghi, mentre quella dell'appartamento posto al piano primo, presenta delle lievi difformità.

Nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi agli immobili in oggetto, realizzati negli anni 80, non hanno subito nessuna modifica.

Quanto sopra esposto, è riassunto nelle visure storiche degli immobili (*Allegato n. 1*)

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

La planimetria catastale del garage posto al piano terra, è corrispondente allo stato in essere dei luoghi, mentre quella dell'appartamento posto al piano primo, presenta delle lievi difformità (*Allegato n. 2*)

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 presso gli uffici comunali competenti.*

Dalla documentazione urbanistica, reperita presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Torino di Sangro (Ch), è stato rilevato che la realizzazione del manufatto è avvenuta in due fasi:

1. In data 16.12.1966, il Sindaco del Comune di Torino di Sangro, autorizza il [REDACTED] [REDACTED] (nonno dell'esecutato) ad eseguire i lavori di costruzione di un vano garage in Via Sant'Angelo, contraddistinto al Fg. 26 – Particella 740;
2. In data 12.09.1985, l'ufficio Tecnico del Comune di Torino di Sangro (Ch), con Concessione n. 1290 – Prat. Edilizia n. 84/85 – Protocollo n. 3020, [REDACTED] [REDACTED] (padre dell'esecutato), l'autorizzazione alla “demolizione parziale e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato esistente di sua proprietà, sito in Via Sant'Angelo, al foglio 26 – Particella 740”.
3. Visto che il progetto depositato con la Concessione edilizia sopracitata, è stato realizzato in parziale difformità, in data 06.06.1989, l'ufficio Tecnico del Comune di Torino di Sangro (Ch), rilascia una concessione in sanatorio n. 1737 – Pratica edilizia n. 168/1988 per lo stesso immobile.

Si precisa che agli atti non risulta essere presente il certificato di Abitabilità degli immobili.
(Allegato n. 3)

- 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;*

Nell'appartamento facente parte del Lotto B, rispetto alla documentazione urbanistica, sono state rilevate piccole difformità sulla distribuzione degli ambienti. In particolare sono stati realizzati piccoli lavori di ristrutturazione interna, **mai ultimati**, al fine di convertire l'uso legittimato ad uffici, in abitazione. Il tutto senza la richiesta di titolo abilitativo. Il costo dell'oblazione in sanatoria per il cambio d'uso ammonta ad € 516,00.

- 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;*

I beni pignorati non sono gravati da alcun censo, livello o uso civico.

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 .*

Gli immobili non sono soggetti a spese condominiali , in quanto fabbricato indipendente.

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 indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

I manufatti, indicati al lotto B, risultano nella piena proprietà di 1/2 del Sig. [REDACTED], il quale ha accettato l'eredità con beneficio di Inventario.

10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascun 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.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (Certificato notarile - Ex art. 567 c.p.c. secondo comma c.p.c del 08.03.2019, redatto dalla Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica, Te) alla data del 08.03.2019 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato n. 18*):

N.B. Le particelle interessate sono quelle evidenziate in grassetto.

- Iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 5945 registro particolare n. 924 del 7/4/2011 di euro 464.811,21 a favore Banco di Santo Spirito Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 00644990582, contro [REDACTED], in virtù di atto per notar Michele Di Ciommo di Roma del 15/4/1991 repertorio n.93819. Formalità di riferimento iscrizione del 18/4/1991 numero e particolare 550. A garanzia della somma di euro 154.937,07. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, alla Via Sant'Angelo, **distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1**, particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T, particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.

- trascrizione rinnovo trascrizione di pignoramento registro generale n. 5742 registro particolare n. 4552 del 10/4/2014 a favore Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00919681007, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 31/3/1994 repertorio n.673 Formalità di riferimento trascrizione del 20/4/1994 registro particolare n. 4631. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio **26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1**, particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 4 natura A5 di 1,5 vani, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3223 registro particolare n. 2449 del 22/2/2019 a favore Castello Finance Srl con sede in Roma codice fiscale 04555440967, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 22/11/2018 repertorio n.936. Pignoramento su: 1) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 1 natura A5, particella 738 sub. 2 natura C6, particella 738 sub. 4 natura A5, particella 738 sub. 8 natura A4 e particella 738sub. 7 natura A4; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati **al foglio 26 particella 740 natura C6 e particella 740 sub. 2 natura A2**; 3) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 36 natura C3.

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

Dal sopralluogo effettuato, è stato accertato che gli immobili pignorati (Lotto A e B), a tutt'oggi risultano disabitati.

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto

medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

Gli immobili non sono occupati a titolo di locazione e risultano disabitati.

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.

Pur essendo costituito da due sub catastali con destinazione d'uso differente, i subalterni 1 e 2, di seguito descritti, dovranno essere venduti insieme come LOTTO B, in quanto uniti e connessi tra loro a livello impiantistico.

- **LOTTO B:** - fabbricato unico costituito da:

- Locale garage posto a piano terra, riportato al Foglio 26, particella 740 – **Sub 1** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 50 mq – Superficie catastale 59 mq – Rendita € 154,94;
- Appartamento posto al piano primo, riportato al Foglio 26, particella 740 – **Sub 2** – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 51 mq – escluse aree scoperte 51 mq – Rendita € 219,49;

Su entrambi gli immobili, insistono tre formalità pregiudizievoli, ovvero:

N.B. Le particelle interessate sono quelle evidenziate in grassetto.

- Iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 5945 registro particolare n. 924 del 7/4/2011 di euro 464.811,21 a favore Banco di Santo Spirito Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 00644990582, [REDACTED], in virtù di atto per notar Michele Di Ciommo di Roma del 15/4/1991 repertorio n.93819. Formalità di riferimento iscrizione del 18/4/1991 numero e particolare 550. A garanzia della somma di euro 154.937,07. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, alla Via Sant'Angelo, **distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1**, particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T, particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T,

particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3.

- trascrizione rinnovo trascrizione di pignoramento registro generale n. 5742 registro particolare n. 4552 del 10/4/2014 a favore Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00919681007, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 31/3/1994 repertorio n.673 Formalità di riferimento trascrizione del 20/4/1994 registro particolare n. 4631. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio **26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1**, particella 738 sub. 1 natura A5 di 1 vano al piano T, particella 738 sub. 4 natura A5 di 1,5 vani, particella 738 sub. 8 natura A4 di 3,5 vani al piano 2-3, particella 738 sub. 7 natura A4 di 6 vani al piano T-1; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, al Viale Sant'Angelo n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 635 sub. 36 natura C3 di mq. 46 al piano T, particella 738 sub. 2 natura C2 di mq. 35 al piano T.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3223 registro particolare n. 2449 del 22/2/2019 a favore Castello Finance Srl con sede in Roma codice fiscale 04555440967, contro [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 22/11/2018 repertorio n.936. Pignoramento su: 1) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 738 sub. 1 natura A5, particella 738 sub. 2 natura C6, particella 738 sub. 4 natura A5, particella 738 sub. 8 natura A4 e particella 738 sub. 7 natura A4; 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati **al foglio 26 particella 740 natura C6 e particella 740 sub. 2 natura A2**; 3) diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 36 natura C3.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascun 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 la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.

Gli immobili fanno capo ad un unico fabbricato , posto in aderenza a nord con altra proprietà, sviluppandosi su due piani fuori terra , prospicienti la Via Sant'Angelo, nel Comune di Torino di Sangro. Al piano terra è posto un locale ad uso autorimessa (Sub 1), mentre al piano primo, a cui si accede attraverso una scalinata esterna comunale, è posta una unità immobiliare (Sub 2), progettualmente destinata ad ufficio, ma catastalmente contraddistinta come abitazione di uso civile. Infatti , la stessa ,era oggetto di ristrutturazione interna ad uso abitazione, mai completata.

Il fabbricato è sito in una zona che comprende il tessuto urbano ormai saturo, sviluppatosi in schiere lungo le strade ed oltre il nucleo storico, a cavallo delle due guerre e fino alla fine del secolo scorso; è classificata come zona “Bre – Ristrutturazione edilizia”, nel Piano regolatore vigente comunale. (*Allegato n.4*)

Il fabbricato, con dimensioni esterne pari a m 7,60 (lato est) e m 6,95 (lato nord) ha una struttura portante in muratura, con un pilastro centrale in c.a. e tramezzature interne in laterizio forato. I solai, sono realizzati in latero-cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro; gli infissi esterni sono in Pvc di colore bianco e le persiane avvolgibili in plastica chiara. Il tetto è a terrazzo piano.

Il garage (sub 1) posto al piano terra, copre una superficie catastale di 59 mq, per un altezza interna di 3,35 m. L'accesso avviene direttamente dalla Via Sant'angelo, per mezzo di due ampie aperture con saracinesche. Le pareti presentano una tinteggiatura bianca, ma vetusta, così come la pavimentazione del garage, in cemento.

L'immobile si presenta in uno stato di scarsa manutenzione, con presenza di infiltrazioni e fenomeni di umidità di risalita.

L'unità immobiliare (Sub 2) è posta al piano superiore. All'ingresso, sul lato ovest, vi si accede attraverso una stradella comunale, posta sul lato sud del fabbricato. L'immobile, con superficie catastale pari a mq 51e altezza interna di m 2.80, ad oggi è costituito da piccolo disimpegno, angolo cottura, 2 camere e bagno, con affacci sia su Via Sant'Angelo che su un vicolo sul lato ovest. Il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata e nella documentazione fotografica, ove si evincono i lavori di ristrutturazione interna, iniziati e mai completati, che coinvolgevano anche gli impianti elettrico, termico ed idrico.

Gli immobili, risultano disabitati da tempo.

Individuazione catastale del garage:

Locale garage posto a piano terra, riportato al Foglio 26, particella 740 – Sub 1 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 50 mq – Superficie catastale 59 mq – Rendita € 154,94;

Individuazione catastale dell'appartamento:

Appartamento posto al piano primo, riportato al Foglio 26, particella 740 – Sub 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 51 mq – escluse aree scoperte 51 mq – Rendita € 219,49;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, effettuando una ricerca sui prezzi unitari di fabbricati siti nella stessa zona, ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione. Sono stati altresì considerati altri fattori rispetto allo stato degli immobili, alla destinazione, alla consistenza, alla loro collocazione e alla vetustà, che possono influenzare il loro valore.

I valori ottenuti sono in linea con le attuali quotazioni di mercato indicate dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – II Semestre anno 2018 del Comune di Torino di Sangro, Zona B1/centrale/centro abitato – Via Sant'Angelo – Tipologia: Abitazioni Civili e Autorimessa.

Da queste considerazioni e dalle condizioni degli immobili in oggetto deriva un valore unitario di:

- € 700,00/mq di Superficie Lorda Abitabile
- € 450,00/mq di superficie ad autorimessa.

Valore di mercato dell'immobile pignorato, calcolato per l'intero (1/1 della proprietà):

LOTTO B:

- Superficie Lorda Autorimessa	59,00	mq x 450,00 €/mq = €	26.550,00
- Superficie Lorda Abitazione	51,00	mq x 700,00 €/mq = €	35.700,00

TOTALE			€ 62.250,00
---------------	--	--	--------------------

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



Foto esterna del fabbricato



Foto interna dell'autorimessa



Foto interna dell'abitazione/ufficio al piano primo

N.B. La documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato n. 6

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

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. non ci sono creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c., inoltre alla data dell'8.03.2019, non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, come si evince dall'allegata ispezione ipotecaria telematica.

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

Gli immobili oggetto della presente perizia, ovvero l'appartamento e il locale garage, devono essere posti in vendita in un unico lotto. La descrizione da riportare nell'avviso pubblicitario è la seguente:

“Fabbricato costituito da autorimessa ed abitazione, site nel Comune di Torino di Sangro (Ch), alla Via Sant'Angelo, in prossimità del centro storico, posto in aderenza ad altra proprietà. Gli

immobili posti rispettivamente al piano terra e primo del fabbricato, sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Torino di Sangro come segue:

Autorimessa: Foglio n. 26, Particella 740 – Sub. 1 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 50 mq – Superficie catastale mq 59– Rendita € 154,94;

Abitazione: Foglio n. 26, Particella 740 – Sub. 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale mq 51 – escluse aree scoperte 51 mq – Rendita € 219,49;

L'abitazione di mq 51 è articolata in disimpegno, angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Non sono presenti superfici a balcone. Gli immobili risultano entrambi disabitati e in stato di scarsa manutenzione. L'abitazione inoltre, rispetto al titolo abilitativo legittimato, presenta lievi difformità planimetriche e destinazione d'uso ad ufficio, differente rispetto a quanto dichiarato catastalmente.

Su entrambi, insistono tre formalità pregiudizievoli, ovvero:

- *Iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 5945 registro particolare n. 924 del 7/4/2011 di euro 464.811,21 a favore Banco di Santo Spirito Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 00644990582, [REDACTED], in virtù di atto per notar Michele Di Ciommo di Roma del 15/4/1991 repertorio n.93819. Formalità di riferimento iscrizione del18/4/1991 numero e particolare 550. A garanzia della somma di euro 154.937,07. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliare in Torino di Sangro, alla Via Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1 [...];*

- *Trascrizione rinnovo trascrizione di pignoramento registro generale n. 5742 registro particolare n. 4552 del 10/4/2014 a favore Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00919681007, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 31/3/1994 repertorio n.673 Formalità di riferimento trascrizione del 20/4/1994 registro particolare n. 4631. Pignoramento su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Torino di Sangro, in Viale Sant'Angelo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 di mq. 50 al piano T, particella 740 sub. 2 natura A2 di 2,5 vani al piano 1 [...];*

- *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3223 registro particolare n. 2449 del 22/2/2019 a favore Castello Finance Srl con sede in Roma codice fiscale 04555440967, [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vasto del 22/11/2018 repertorio n.936. Pignoramento su: [...] 2) diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Torino di Sangro, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 740 natura C6 e particella 740 sub. 2 natura A2; [...].*

I punti 18, 19, 20, 21 e 22 saranno argomentati nelle conclusioni finali

3.3 Conclusioni – Risposta ai quesiti 18, 19, 20 e 21 per tutti i lotti

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

Fanno parte **integrante della presente perizia di stima tutti** i contenuti degli allegati di seguito riportati:

LOTTO B – Allegati n.

1. Visure storiche
2. Planimetrie Catastali
3. Concessioni edilizie
4. Stralcio di Piano Regolatore
5. Ortofoto
6. Fotografie esterne ed interne
7. Avviso di Vendita
8. Attestato di prestazione energetica – Abitazione – Fg 26 – Part. 740 – Sub 2

LOTTO A – Allegati n.

9. Visure storiche
10. Planimetrie Catastali
11. Concessioni edilizie
12. Stralcio di Piano regolatore
13. Ortofoto

14. Fotografie esterne ed interne
15. Avviso di Vendita
16. Comunicazione del Tecnico Comunale attestante l'oblazione per la Sanatoria

DOCUMENTAZIONE GENERALE – Allegati n.

17. Verbale di accettazione dell'incarico
18. Certificato Notarile e Nota di Trascrizione
19. Istanza di vendita
20. Nota di accompagnamento
21. Ispezioni ipotecarie
22. Visure a nome di [REDACTED]
23. Raccomandata comunicazione di Sopralluogo
24. Verbali di Sopralluogo
25. Istanza di Proroga e Accettazione della Proroga
26. Specifica delle competenze del C.T.U. con Giustificazione delle spese

19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

In data 29.07.2019 la scrivente C.T.U. ai sensi dell'art. 173-bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c, conclude le operazioni di stima, ha inviato tutto il materiale via pec , a :

- [REDACTED] avvantoniogarini@peccnf.it

In data 24.11.2021 la scrivente C.T.U. in virtù delle precisazioni espresse a pag 4, trasmette la relazione di consulenza aggiornata con la relativa documentazione via pec a:

- [REDACTED] avvantoniogarini@peccnf.it

20) Provveda a depositare a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

In data 29.07.2019 la scrivente C.T.U. deposita con modalità telematica la relazione con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

In data 24.11.2021 la scrivente C.T.U. in virtù delle precisazioni espresse a pag 4, deposita la relazione di consulenza aggiornata con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

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

Alla presente si allega Attestato di prestazione energetica relativa all'immobile contraddistinto al Fg. 26 – Part. 740 – Sub 2.

L'Attestato non è stato redatto per gli ulteriori immobili per i seguenti motivi:

- Fg. 26 – Part. 740 – Sub 1: non necessario in quanto autorimessa;
- Fg. 26 – Part. 738 – Sub 7 e Sub 8: non redatto in quanto fabbricato abusivo, per il quale dovrà essere redatta una sanatoria.

La scrivente C.T.U., alla luce della complessità riscontrata nel reperimento della documentazione, nell'accertare la natura illecita di uno degli immobili e pertanto nel richiedere la possibilità di sanatoria con le relative spese, ha esplicitato l'incarico ricevuto.

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n.44 pagine (n. 26 allegati sono stati già depositati), ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell' Ill. mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Con osservanza.

Vasto, 24.11.2021

Il C.T.U.

Arch. Rita De Sanctis

