

TRIBUNALE DI VASTO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE DOTT. DAVID TOMMASO

N. REG. ES. IMM. **47/2019**

Parti: Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo
d'Impresa S.p.A.

Debitore: 

GIURAMENTO: 24/05/2022

DATA INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 10/06/2022

GIORNI CONCESSI PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO: 90 (più sospensione 1-31/08)

UDIENZA DI COMPARIZIONE: 13/01/2023

RELAZIONE DI C.T.U.

Ing. Michelino Enzo Piccirilli

INDICE

- Oggetto della consulenza	pag. 3
- Operazioni peritali	pag. 6
- Risposta ai questi del G.E.	pag. 7
- Stima degli immobili	pag. 21


ALLEGATI

- A – Verbale di sopralluogo
- B – Ispezione ipotecaria e trascrizione
- C – Visura storica per immobile
- D – Planimetrie catastali
- E – Visura pratiche comune di SCERNI
- F – Stralcio PRG zona agricola
- G – Documentazione fotografica dettagliata
- H – Ordinanza ed avviso di vendita
- I – Fotografie esterne ed interne degli immobili
- L – Planimetrie degli immobili

Premessa

Il sottoscritto Piccirilli Michelino Enzo, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 637 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto ad evasione dell'incarico conferitogli in data 23/05/2022 espone quanto di seguito riportato.

Oggetto della consulenza

L'incarico riguarda le operazioni di stima dei beni immobili di proprietà dei debitori  srl facenti parte della procedura esecutiva immobiliare n. 47/2019 promossa Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa S.p.A..

Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

- 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 difformità 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 3*

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'are 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 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 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) *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 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;*

23) *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020*

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi:

a) *la data del giuramento; b)* *la data dell'inizio delle operazioni peritali; c)* *i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; d)* *di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga*

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 10/06/2022 come da avviso di accesso dell'IGV. Sul posto in [REDACTED] alle ore 10.00 si sono recati il sottoscritto CTU e il funzionario dell'IGV [REDACTED]. Era presente il conproprietario [REDACTED] il quale ha consentito l'accesso all'abitazione. Il sopralluogo ha avuto esito regolare. Nell'abitazione costituita da P.terra e 1° piano vi abita il sig. [REDACTED] anni e l'attuale moglie. Del sopralluogo si è redatto regolare verbale che di seguito si allega. (**ALLEGATO "A"**- Verbale di sopralluogo).

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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.

I beni pignorati sulla base della nota di trascrizione sono costituiti da:

- A) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 2 Cat. A/3, classe 1, vani 7,5 Rend. € 325,37
- B) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 3 Cat. C/6, classe 1, cons. mq 55 Rend. € 68,17
- C) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 4, categoria F/2 unità collabente.
- D) Catasto Terreni Fg.16 Part. 248 are 18 soppresso il 19/07/2012 prima dell'edificazione
- E) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 249, Supef. 9.500 mq, Cl.3, Redd.Dom.73,60 R/ Agr.51,52
- F) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 250, Supef. 2.300 mq, Cl.1, Redd.Dom.31,48 R/ Agr.13,66
- G) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 315, Supef. 5.250 mq, Cl.1, Redd.Dom.71,85 R/ Agr.31,18
- H) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 321, Supef. 70 mq, Cl.3, Redd.Dom.0,22 R/ Agr.0,23
- I) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 434, Supef. 6.730 mq, Cl.3, Redd.Dom.20,85 R/ Agr.22,59
- J) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 435, Supef. 2.850 mq, Cl.3, Redd.Dom.8,83 R/ Agr.9,57
- K) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 4098, Supef. 2.891 mq, Cl.2, Redd.Dom.5,23 R/ Agr.6,72

I beni immobili rispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e la trascrizione è regolare 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.

Nella ispezione effettuata il 01/09/2022 (**ALLEGATO B**) che di seguito si ripropone è riportata la serie continua di trascrizione, non risultano omesse denunce di successione e i beni risultano in capo ai debitori esecutati.

- A) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 2 Cat. A/3, classe 1, vani 7,5 Rend. € 325,37

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- B) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 3 Cat. C/6, classe 1, cons. mq 55 Rend. € 68,17

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- C) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 4, categoria F/2 unità collabente.
TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- D) Catasto Terreni Fg.16 Part. 248 are 18 soppresso il 19/07/2012 prima dell'edificazione
ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970Pubblico
ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- E) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 249, Supef. 9.500 mq, Cl.3, Redd.Dom.73,60 R/ Agr.51,52

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

F) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 250, Supef. 2.300 mq, Cl.1, Redd.Dom.31,48 R/ Agr.13,66

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

G) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 315, Supef. 5.250 mq, Cl.1, Redd.Dom.71,85 R/ Agr.31,18

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

H) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 321, Supef. 70 mq, Cl.3, Redd.Dom.0,22 R/ Agr.0,23

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

I) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 434, Supef. 6.730 mq, Cl.3, Redd.Dom.20,85 R/ Agr.22,59

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

J) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 435, Supef. 2.850 mq, Cl.3, Redd.Dom.8,83 R/ Agr.9,57

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

K) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 4098, Supef. 2.891 mq, Cl.2, Redd.Dom.5,23 R/ Agr.6,72

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale
21970Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI
ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del
04/02/2011ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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.

I beni pignorati risultano regolarmente accatastati e allo stato risultano in capo ai debitori eseguiti. Nella visura storica per immobile di ciascun bene pignorato sono riportate tutte le eventuali trascrizioni (**ALLEGATO "C" Visura storica per immobile**)

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

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che gli ambienti sia in numero che dimensionalmente corrispondono a quanto riportato nelle planimetrie catastali (**ALLEGATO "D" Planimetrie catastali**).

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.

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 1° settembre 1967. Dalla visura della pratica effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Scerni, in data 20/06/2022, (**ALLEGATO "E" Visura pratiche al comune di SCERNI**) si è riscontrato che pur essendo state presentate pratiche edilizie volte ad un diverso utilizzo degli immobili esistenti, le stesse non hanno avuto seguito rimanendo allo stato in cui sono. Non sono stati riscontrati illeciti.

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;

In assenza dei titoli abilitativi, trattandosi di immobili realizzati prima del 1967, la casistica non sussiste.

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 risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

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

I beni pignorati non risultano gravati da spese di gestione o di manutenzione, come non risultano gravati da spese straordinarie e/o spese condominiali.

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.

La proprietà dei beni pignorati risulta essere in carico ai debitori eseguiti:

-  7  Diritto di proprietà per 1/3

7 - Diritto di proprietà per 1/3
5 - Diritto di proprietà per 1/3

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.

Sui beni descritti risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

A) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 2 Cat. A/3, classe 1, vani 7,5 Rend. € 325,37

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

B) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 3 Cat. C/6, classe 1, cons. mq 55 Rend. € 68,17

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

C) Catasto Fabbricati Fg.16, P.IIa 4223, Sub 4, categoria F/2 unità collabente.

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

D) Catasto Terreni Fg.16 Part. 248 are 18 soppresso il 19/07/2012 prima dell'edificazione
ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970Pubblico
ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del

11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

E) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 249, Supef. 9.500 mq, Cl.3, Redd.Dom.73,60 R/ Agr.51,52

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

F) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIa 250, Supef. 2.300 mq, Cl.1, Redd.Dom.31,48 R/ Agr.13,66

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del

11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

G) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 315, Supef. 5.250 mq, Cl.1, Redd.Dom.71,85 R/ Agr.31,18

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

H) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 321, Supef. 70 mq, Cl.3, Redd.Dom.0,22 R/ Agr.0,23

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del

11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- I) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 434, Supef. 6.730 mq, Cl.3, Redd.Dom.20,85 R/ Agr.22,59

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- J) Catasto Terreni al Fg.11, P.IIa 435, Supef. 2.850 mq, Cl.3, Redd.Dom.8,83 R/ Agr.9,57

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970
Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale
5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del
13/03/2009IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 26/04/2021 - Registro Particolare 5509 Registro Generale
7371Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del
11/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

K) Catasto Terreni al Fg.16, P.IIIa 4098, Supef. 2.891 mq, Cl.2, Redd.Dom.5,23 R/ Agr.6,72

ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 21970 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 26763/10898 del 11/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 5476 Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 34200 del 13/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI

TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 7075 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 139 del 04/02/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 11827 Registro Generale 15496 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 587 del 05/08/2019

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

Gli immobili non sono occupati da persone diverse dal proprietario.

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

L'immobile è occupato da uno dei proprietari, i XXXXXXXXXXo.

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

10. Terreno con qualità SEMINATIVO di classe 3 , Foglio 11 Particella 435, Superficie 2850 mq comune di Scerni (CH)

11. Terreno con qualità ULIVETO di classe 2 , Foglio 16 Particella 4098, Superficie 2891 mq comune di Scerni (CH)

Gli immobili non necessitano di frazionamento catastale.

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.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili staggiti sono costituiti da un fabbricato isolato con adiacenti una rimessa attrezzi agricoli e un fabbricato collabente, oltre che diversi terreni. L'edificazione è antecedente al al 1° gennaio 1967. La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e tinteggiate. L'immobile al piano terra ha tre stanze, due costituite da soggiorno e cucina e l'altra è una stanza con caminetto arredata con mobili per sala da pranzo e due scrivanie con sedie da ufficio, sempre al piano terra adiacente alla cucina ci sono un ripostiglio e un bagno. Al primo piano ci sono due stanze da letto arredate, una con letto matrimoniale e armadio e l'altra con mobili da cameretta per bambino, sempre al primo piano fra le due stanze vi è un bagno che consta di un lavabo, un w.c. un bidet e vasca. Sia le pareti della cucina che quelle dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le stanze sono ben tenute, intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di marmo, i gradini per salire al primo piano sono ricoperti in lastre di marmo. Il portoncino di ingresso e le porte interne sono del tipo in legno tamburato, gli

infissi in alluminio/PVC e le tapparelle avvolgibili in PVC. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas con termosifoni e acqua calda sanitaria. Dinanzi all'ingresso vi è un ampio porticato in legno. La rimessa attrezzi agricoli è realizzato in muratura portante è ad un solo piano con altezza che va da m 3,90 nella parte centrale a m 2,50, la copertura è con tetto a doppia falda, le pareti sono intonacate e la porta di ingresso è in struttura metallica anche se di bassa qualità. L'altro immobile è in muratura portante a due piani ma non agibile.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere in una zona periferica del comune di Scerni, meglio identificato come Contrada Bardella n.53. I fabbricati sono raggiungibili percorrendo dalla statale 16 all'altezza dell'uscita raccordo autostradale di Vasto Nord/Casalbordino circa 7 chilometri direzione Scerni della Strada Provinciale 154, per poi internarsi per circa 2 chilometri seguendo il cartello "Contrada Bardella". Su questa strada giunti all'altezza del fabbricato numero civico 61 occorre svoltare a destra su una stradina brecciata e percorrerla per poco meno di 200 metri. In questo modo si giunge davanti agli immobili che sono di tipo isolato e distano circa 50 metri dal più vicino di altri fabbricati. I terreni sono molto favorevoli alla coltivazione in quanto tutti pianeggianti e ben serviti da strada vicinale/interpodereale.

Il criterio di stima adottato è il valore di mercato al quale si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato. Il valore unitario per unità di superficie dell'abitazione è stato ricavato dalla banca dati delle valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che fornisce il valore di mercato riferito alla superficie netta e dalla rilevazione dei dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio. Considerate le caratteristiche dell'appartamento, lo stato di conservazione, la conformità urbanistica, la zona dove sono ubicate le costruzioni, l'accessibilità, le caratteristiche estetiche e funzionali e quant'altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, il valore è risultato come di seguito riportato. Relativamente alla valutazione dei lotti di terreno utilizzati come vigneto, uliveto e/o seminativo, al valore, anche in questo caso si è giunti per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato. I fabbricati ed i terreni come da piano regolatore generale PRG del comune di Scerni ricadono tutti in "ZONA AGRICOLA" (**ALLEGATO "F" Stralcio PRG**). Tenuto

conto di quanto esposto, in ordine allo stato di conservazione, la zona dove sono ubicati costruzione e terreni, l'accessibilità, le caratteristiche estetiche e funzionali le risultanze dei valori possono essere riassunte come di seguito indicato:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICE LORDA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €
APPARTAMENTO Fg.16 Part.4223 Sub.3 con terreno corrispondente al catasto fabbricati	174	500,00	87.000,00
RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI Fg.16 Part.4223 Sub3	64	250,00	16.000,00
TERRENO Fg.16 Part.249, qualità Vigneto, classe 3	9500	4,50	42.750,00
TERRENO Fg.16 Part. 250, qualità Vigneto Classe 1	2300	4,00	9.200,00
TERRENO Fg.11 Part. 315, , qualità Vigneto Classe 1	5200	4,00	20.800,00
TERRENO Fg.11 Part. 321, qualità Seminativo,Classe 3	70	4,00	280,00
TERRENO Fg.11 Part. 434, , qualità Seminativo,Classe 3	6730	4,00	26.920,00
TERRENO Fg.11 Part. 435, qualità Seminativo,Classe 3	2850	4,00	11.400,00
TERRENO Fg.16 Part. 4098, qualità Uliveto, Classe 2	2891	3,00	8.673,00
VALORE TOTALE			223.023,00

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*

Si riporta nell'allegato (**ALLEGATO "G" Documentazione fotografica**) una dettagliata documentazione fotografica dei beni pignorati sia per gli ambienti esterni che interni.

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

La notifica è regolarmente avvenuta.

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.

SCHEDA CON I DATI NECESSARI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1. Appartamento costituito da piano terra e 1° piano abitabili e sottotetto non abitabile posto al 2° piano , Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Foglio 16, Particella 4223, Subalterno 2, Foglio 16, Particella 4223. Ubicato nel comune di Scerni (CH) in Contrada Bardella n. 53, con superficie lorda di 174 mq e superficie netta di circa 140 mq.
2. Rimessa attrezzi agricoli costituito dal solo piano terra, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 55 mq, Foglio 16, Particella 4223, Subalterno 3. Ubicato nel comune di Scerni (CH), Contrada Bardella n.53 con superficie lorda di 64 mq e superficie netta di 55 mq.
3. Unità collabente, costituita da piano terra e primo piano, categoria F/2, Foglio 16, Particella 4223, Subalterno 4. Ubicato nel comune di Scerni (CH) in Contrada bardella n.53
4. Particella corrispondente al catasto fabbricati con qualità di Ente Urbano Foglio 16, Particella 4223, Superficie 1800 mq, Comune di Scerni (CH), Contrada Bardella n.53.
5. Terreno con qualità VIGNETO di classe 3, Foglio 16 Particella 249, Superficie 9500 mq comune di Scerni (CH)
6. Terreno con qualità VIGNETO di classe 1 , Foglio 16 Particella 250, Superficie 2300 mq comune di Scerni (CH)
7. Terreno con qualità VIGNETO di classe 1 , Foglio 11 Particella 315, Superficie 5200 mq comune di Scerni (CH)

8. Terreno con qualità SEMINATIVO di classe 3 , Foglio 11 Particella 321, Superficie 70 mq comune di Scerni (CH)
9. Terreno con qualità SEMINATIVO di classe 3 , Foglio 11 Particella 434, Superficie 6730 mq comune di Scerni (CH)
10. Terreno con qualità SEMINATIVO di classe 3 , Foglio 11 Particella 435, Superficie 2850 mq comune di Scerni (CH)
11. Terreno con qualità ULIVETO di classe 2 , Foglio 16 Particella 4098, Superficie 2891 mq comune di Scerni (CH)

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 dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.)*

ALLEGATO "H" Ordinanza di avviso di vendita

ALLEGATO "I" Fotografie esterne ed interne degli immobili

ALLEGATO "L" Planimetrie degli immobili

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;*

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica per la impossibilità di accedere ai dati caldaia di riscaldamento per la non disponibilità del proprietario che vive nell'immobile con la propria famiglia.

23) *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica*

convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

Gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 1° gennaio 1967

Ritenendo di avere evaso in modo esauriente il mandato conferitomi, il sottoscritto C.T.U. consegna la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli e si pone a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Vasto lì 08 Ottobre 2022

Il C.T.U.

(Ing. Michelino Enzo Piccirilli)