

# **TRIBUNALE DI VASTO**

## **Esecuzione Immobiliare: N° 111/2017 N.R.G.Es.IM.**

Promossa da:

- **UNICREDIT S.p.a.** con sede in ROMA, via Specchi, 16, C.F.: 00348170101 - c/o Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XX, XXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Nei confronti di:

- **XXXXXXXXXX XXXXX**, nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, residente a XXXXXXX in XXXXXXXX XXXX, XX.

**Giudice dell'Esecuzione Dott. ITALO RADOCCIA**

### **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Tecnico Incaricato: Geometra SABATINI SANDRO.



# TRIBUNALE DI VASTO

Ill.ma Sig. G. E. Dott. Italo Radoccia

## PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vasto il 14/12/2017, rep. 1093, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti in data 07/02/2018 con n. 2006 R.G. e n. 1572 R.P., la parte procedente richiede al Tribunale di Vasto l'espropriazione dei cespiti di proprietà del esecutato consistente in:

- Unità immobiliare sita a Cupello in C.so Duca degli Abruzzi, 66 e precisamente ABITAZIONE, riportata al N.C.E.U. al Fg. 1, Part. 428 sub. 5, Cat. A/4 di vani 4,5;  
Derivante dalla soppressione dei seguenti subalterni:
  - Fg. 1 Part. 428 Sub. 1
  - Fg. 1 Part. 428 Sub. 4

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto il sottoscritto **geom. Sandro SABATINI** invitandolo in via telematica con comunicazione del 06/03/2018.

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

- 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*
- 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 C.C. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscali rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*
- 3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
- 4) *Provveda, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
- 5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa, nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*
- 6) *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



- 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 9) *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazioni della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*
- 10) *Esamini gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*
- 11) *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*
- 12) *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedure di rilascio ed i relativi termini.*
- 13) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*
- 14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per stimare, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.*
- 15) *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*
- 16) *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*
- 17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali di godimento sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed i relativi titoli, eventuali presenza di abusi edilizi.*
- 18) *Alleghi inoltre alla propria relazione almeno 2 fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, 2 copie cartacee della bozza del ordinanza e del avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, ecc.)*
- 19) *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dal art. 173 bis 3 comma, disp. Att. C.p.c. , nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*
- 20) *Preveda a depositare l'originale della relazione con allegati, presso la Cancelleria del Giudice del Esecuzione, in uno con una copia su supporto informatico in formato PDF.*



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

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, provvedevo ad inviare comunicazione tramite Raccomandata A.R. il 04/10/2018 a entrambe le parti, con al quale comunicavo e fissavo il sopralluogo per la data del 16/10/2018 alle ore 10:00. Detto giorno mi recavo quindi presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Cupello in C.so Duca Degli Abruzzi, per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi i quali venivano regolarmente effettuati, con la presenza dei Sig:

1. Geom. XXXX XXXXXX, in qualità di collaboratore del sottoscritto C.T.U.
2. Il sig. XXXXXX XXXXX, in qualità di proprietario dell'immobile.

Nel sopralluogo del 16/10/2018 non riscontravo alcuna incongruenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, mentre è presente un progetto depositato presso il comune di Cupello, P.E. n. 9/1970 riguardante rifacimento di facciata e realizzazione di balcone al piano primo.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

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

La nota di trascrizione allegata agli atti, richiesta presso l'ufficio del Agenzia del Territorio ufficio provinciale di CHIETI, il 07/02/2018, n° 2006 Registro Generale, n° 1572 Registro Particolare, fa riferimento ai seguenti immobili:

- Comune di CUPELLO – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 (Abitazione)  
Derivante dalla soppressione dei seguenti subalterni:
  1. Fg. 1 Part. 428 Sub. 1
  2. Fg. 1 Part. 428 Sub. 4

## **I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI**

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

➤ **Comune di CUPELLO – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Rendita €113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI, 66 – Piano T – 1 – 2**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006 Repertorio n.: 152088 Rogante: C. LITTERIO Sede: VASTO - Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA N. 10746.1/2006

INTESTATO:

- ✓ XXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX – C.F. : XXXXXXXXXXXXX

## **DAI CONTROLLI EFFETTUATI NON CI SONO RILEVANTI OMISSIONI FISCALI**

**3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la**



*trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

**Dalla verifica dei dati catastali degli immobili pignorati risulta:**

- Comune di CUPELLO – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 (Abitazione)  
Derivante dalla soppressione dei seguenti subalterni:
  1. Fg. 1 Part. 428 Sub. 1
  2. Fg. 1 Part. 428 Sub. 4

## **I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI ATTUALI**

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

## **RICOSTRUZIONE DEI 20 ANNI ANTECEDENTI LA TRASCRIZIONE**

### **IMMOBILE 1**

**Comune di CUPELLO ( Codice: D209) - Provincia di CHIETI - Catasto Fabbricati Foglio: 1  
Particella: 428 Sub. 5**

#### **INTESTATI :**

1. XXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\*  
(1) Proprietà per 1/1

#### **Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n. 66 – piano: T – 1 – 2  
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2008**

Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n. 66 – piano: T – 1 – 2  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2008 protocollo n. CH0127287 in atti dal 30/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2007**

Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n. 66 – piano: T – 1 – 2  
VARIAZIONE del 30/05/2007 protocollo n. CH0241387 in atti dal 30/05/2007 FUSIONE - AMPLIAMENTO

#### **Situazione degli intestati dal 30/05/2007**

1. XXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\*  
(1) Proprietà per 1/1  
VARIAZIONE del 30/05/2007 protocollo n. CH0241387 in atti dal 30/05/2007 Registrazione: FUSIONE – AMPLIAMENTO



**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- Foglio 1 particella 428 subalterno 1
- Foglio 1 particella 428 subalterno 4

**Unità immobiliare soppressa dal 30/05/2007**

Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 1

VARIAZIONE del 30/05/2007 protocollo n. CH0241387 in atti dal 30/05/2007 FUSIONE – AMPLIAMENTO

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- **Foglio 1 particella 428 subalterno 4 – ha soppresso**
- **Foglio 1 particella 428 subalterno 5 – ha originato**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 1 – Cat. A/6 – Classe 3 – Consistenza 2 vani –Rendita €46,48 L. 90.000 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n. 70

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 1 – Cat. A/6 – Classe 3 – Consistenza 2 vani –Rendita L. 76 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n. 70

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Situazione degli intestati dal 05/06/2006**

1. XXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\*  
(1) Proprietà per 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006 Repertorio n.: 152088 Rogante: C. LITTERIO Sede: VASTO - Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA N. 10746.1/2006

**Situazione degli intestati dal 17/07/2002**

1. XXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\*  
(1) Proprietà per 1/1 fino al 05/06/2006

TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/07/2002 protocollo n. 334360 Voltura in atti dal 26/11/2002 Repertorio n.: 10908 Rogante: NOT. CARMINA Sede: CUPELLO Registrazione: UR Sede: VASTO Volume: 594 n: 63 del 04/11/2002 SUCC. XXXXXXXX XXXXXXXX (n. 334053.1/2002)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

1. XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/07/2002

Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Le schede Catastali dei beni oggetto di pignoramento risultavano conformi allo stato di fatto dell'abitazione Sub. 5.

- Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq – Rendita €113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n.66 – piano: T – 1 – 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 indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

Fabbricato di cui al Fg. 1 - Part. 428 sub. 5 – Da accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CUPELLO, l'edificio è stato realizzato prima del 1967, quindi risulta privo di Concessione Edilizia, risulta conforme al accatastamento presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti (ex Catasto).

- 6) *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
  - A seguito di accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del comune di CUPELLO e dopo aver visionato gli immobili, **IL SOTTOSCRITTO NON HA RILEVATO DIFFORMITÀ EDILIZIE.**
- 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
  - A seguito di accertamenti eseguiti **non si sono rilevati agli atti oneri reali gravanti sui beni pignorati.**
- 8) *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
  - L'unità immobiliare in oggetto non fanno parte di un condominio e non sono gravate da spese.
  - **imposta IMU** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2018), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad €145,40 annui, calcolata con aliquota 7,6 ‰ vigente nel 2018 nel comune di Cupello.
  - **imposta TASI** (secondo le disposizioni tributarie vigenti nel corso dell'anno 2018), per il fabbricato, considerando come seconda abitazione, sarà pari ad €32,52 annui, calcolata con aliquota 1,7 ‰ vigente nel 2018 nel comune di Cupello.
- 9) *Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazioni della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

Il fabbricato sito a Cupello, Abitazione di proprietà del signor:

1. XXXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\*  
(1) Proprietà per 1/1

Dati degli immobili e riferimenti di proprietà:



- **Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n.66 – piano: T – 1 – 2**

Pervenuto tramite ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006 Repertorio n.: 152088 Rogante: LITTERIO CAMILLO Sede: VASTO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

INTESTATO:

1. XXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX\*  
(1) Proprieta` per 1/1

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

- **Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n.66 – piano: T – 1 – 2**

➤ ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 07/02/2018 con formalità R.P. 1572 e R.G. 2006 a carico del sig. "XXXXXXXX XXXXXX" ed a favore della UNICREDIT SPA

➤ IPOTECA VOLONTARIA per € 190.000,00 iscritta a garanzia di mutuo di originali € 95.000,00 iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 22/06/2006 con formalità R.P. 3859 a carico di "XXXXXXXX XXXXXX" ed a favore di BANCA PER LA CASA SPA con domicilio in Milano.

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

- Il fabbricato risulta occupato dal proprietario signor XXXXXXXX XXXXX e dalla compagna con cinque figli tutti di minore età.

*12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedure di rilascio ed i relativi termini.*

- Gli immobili non risultano locati.

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



# LA VENDITA PUO' ESSERE EFFETTUATA IN UN' UNICO LOTTO



## UNICO LOTTO

**DESCRIZIONE:** Il fabbricato in oggetto è un appartamento al piano terra, primo e secondo in una zona centrale del comune di Cupello. La zona è poco trafficata e ben servita da servizi pubblici.

Il fabbricato è costituito da una abitazione che si sviluppa su tre livelli con accesso da C.so Duca degli Abruzzi. L'abitazione all'interno risulta in buono stato, con finiture interne in buono stato di conservazione.

Il fabbricato risulta occupato dal proprietario.

Unità immobiliare situata a Cupello in C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI, e precisamente Abitazione, riportati al N.C.E.U.

- **Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n.66 – piano: T – 1 – 2**

## **ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

- ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 07/02/2018 con formalità R.P. 1572 e R.G. 2006 a carico del sig. "XXXXXXXX XXXXX" ed a favore della UNICREDIT SPA
- IPOTECA VOLONTARIA per € 190.000,00 iscritta a garanzia di mutuo di originali € 95.000,00 iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 22/06/2006 con formalità R.P. 3859 a carico di "XXXXXXXX XXXXX" ed a favore di BANCA PER LA CASA SPA con domicilio in Milano.

**14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per stimare, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.**

## UNICO LOTTO

### **DESCRIZIONE:**

Unità immobiliari situate in Cupello in C.so Duca degli Abruzzi e precisamente Abitazione al piano Terra, Primo e Secondo, riportati al N.C.E.U.

- **Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte: 93 mq – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n.66 – piano: T – 1 – 2**

**DESCRIZIONE:** Il fabbricato in oggetto è un appartamento al piano terra, primo e secondo in una zona centrale del comune di Cupello. La zona è poco trafficata e ben servita da servizi pubblici.

Il fabbricato è costituito da una abitazione che si sviluppa su tre livelli con accesso da C.so Duca degli Abruzzi. L'abitazione all'interno risulta in buono stato, con finiture interne in buono stato di conservazione. Il fabbricato risulta occupato dal proprietario.



DESTINAZIONE	Sup. Utile (MQ)	Coeff.	Sup. Convenzionale (MQ)
Abitazione	85,90	1,00	85,90
Corte esclusiva	13,15	0,50	6,58
Balconi	22,20	0,35	7,77
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>121,25</b>		<b>100,25</b>

Per il valore unitario al mq sono stati presi come riferimento i valori medi OMI dell'Agenzia del Territorio, che per il comune di CUPELLO e la zona in oggetto (ZONA CENTRALE), si attestano per le Abitazioni, da un min. €600,00 – max. €900,00.

Considerato quanto detto sopra, per il fabbricato in riferimento, il valore unitario al mq è di €800,00  
INTESTATARI:

1. XXXXXXXX XXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX\*  
(1) Proprietà per 1/1

IDENTIFICATIVO	Sup. Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valore Lotto
	[mq]	[€/mq]	[ Euro ]	[ Euro ]
Abitazione	100,25	€ 750,00	€ 75.183,75	€ 75.183,75
<b>TOTALE VALORE LOTTO</b>				<b>€ 75.183,75</b>

**LA QUOTA DI POSSESSO È PARI A 1/1, VALORE LOTTO €75.183,75**

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

Ho effettuato i rilievi fotografici dei beni oggetto di pignoramento il giorno 16/10/2018. (VEDI ALLEGATI)

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

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

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### UNICO LOTTO



#### **DESCRIZIONE:**

Unità immobiliare situata a Cupello in C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI, e precisamente Abitazione, riportati al N.C.E.U.

- Comune di Cupello – Fog. 1 – Part. 428 – Sub. 5 – Cat. A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Sup. Catastale Totale: 102 mq – Totale escluse aree scoperte: 93 mq – Rendita € 113,88 – C.SO DUCA DEGLI ABRUZZI n. 66 – piano: T – 1 – 2

Il fabbricato in oggetto è un appartamento al piano terra, primo e secondo in una zona centrale del comune di Cupello. La zona è poco trafficata e ben servita da servizi pubblici.

Il fabbricato è costituito da una abitazione che si sviluppa su tre livelli con accesso da C.so Duca degli Abruzzi. L'abitazione all'interno risulta in buono stato, con finiture interne in buono stato di conservazione. Il fabbricato risulta occupato dal

proprietario.

IL FABBRICATO RISULTA OCCUPATO DAL SIGNOR XXXXXXXXXXXX XXXXXX, DALLA COMPAGNA E DAI LORO CINQUE FIGLI TUTTI MINORENNI.

LA QUOTA DI POSSESSO È PARI AL 100% = € 75.183,75 (Settantacinquemilacentottantatre/75)

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.183,75 (Settantacinquemilacentottantatre/75)-

- Gli immobili di cui al lotto non è soggetto ad iva.

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



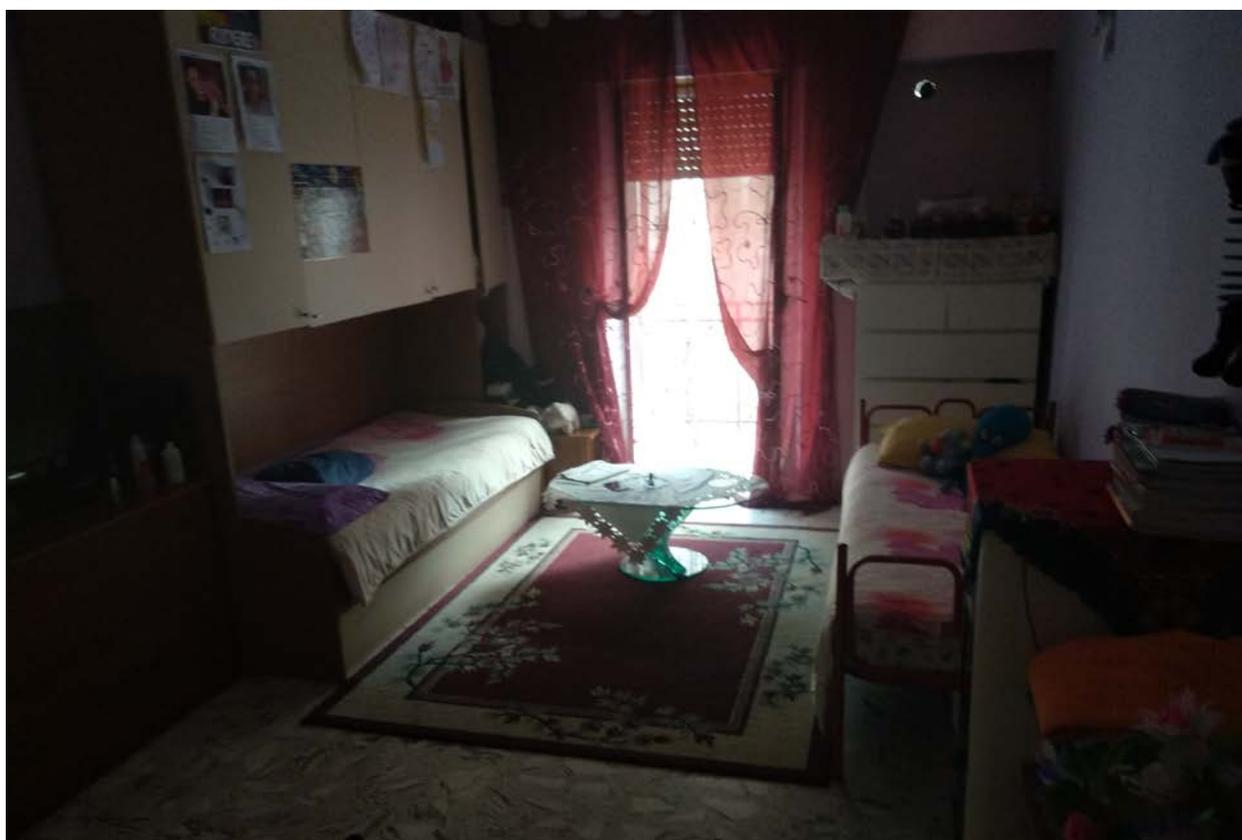
**AEROFOTOGRAMMETRIA IMMOBILE**



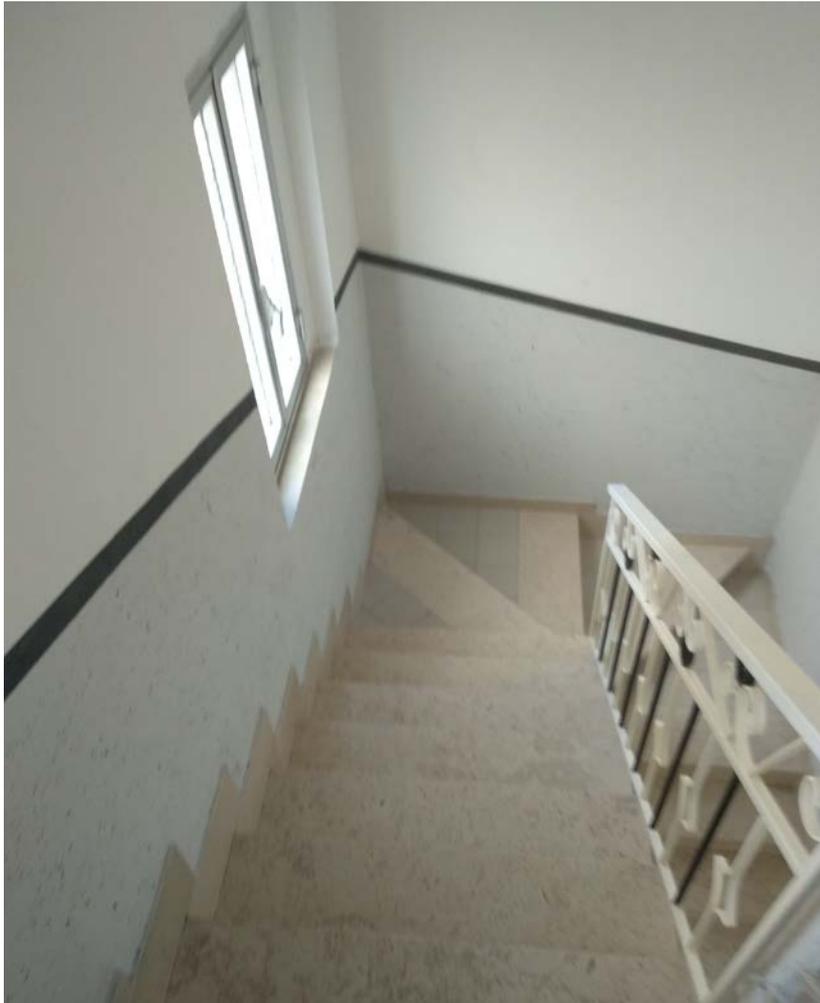
**FOTO ESTERNA**



**FOTO INTERNE**







\* \* \* \* \*

**ALLEGATI:**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetria Catastale;
- 3) Visura storica Catastale;
- 4) Parcella e Lista Spese Affrontate.

**Data**  
**05/11/2018**

**Firma**  
**(Geom. Sandro SABATINI)**

