

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 154/2017 R.G

Relazione per la valutazione del compendio pignorato e fissazione del prezzo a base d'asta

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto SIMONE, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Chieti, all'albo dei CTU del Tribunale di Chieti e nel registro REGINDE, con studio in Chieti alla Via Maiella – Theate Center (cod. fisc. SMNRRT53B05C632M), è stato nominato CTU per il procedimento in epigrafe, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 16.11.2017, accettando l'incarico e prestando giuramento con verbale in data 21.11.2018.

Il compendio è costituito dalla piena proprietà, porzioni e relative pertinenze, dei seguenti e sotto elencati immobili costituiti da fabbricati urbani e terreni tutti siti nell'abitato e in agro del Comune di Miglianico (CH).

- 1) *1<< quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei n.5, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio10 part.507 sub 4 cat. A/4 vani 5 rendita euro 193,67 >> (VOCE N°1 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).*
- 2) *<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio10 part.511 sub.2 e 512 sub 5 cat. C/6 classe 4 mq.54 rendita euro 114,65>> (VOCE N°2 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).*
- 3) *<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.10 e 512 sub 13 cat. A/4 classe 3 vani 5,5>> (VOCE N°3 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO) .*
- 4) *<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc ,individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.11 e 512 sub 14 cat.A/4 classe 4 >> (VOCE N°4 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).*

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

- 5) << quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part.176 di are 51,90 - vigneto >> (VOCE N°5 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).
- 6) << quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part.279 di are 10,90 frutteto >> (VOCE N° 6 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).
- 7) << quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part. 397 di are 9,50 - uliveto >> (VOCE N°7 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).
- 8) << quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part. 398 di ca. 0,15 fabbricato rurale >> (VOCE N°8 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).
- 9) << quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10 part. 402 di are 04,60 - uliveto >> (VOCE N°9 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).
- 10) << quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub 1e 512 sub 4 cat. C/6 classe 4 cons.cat. mq. 48 rendita 127,05 >> (VOCE N°10 DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO).

All'incarico ricevuto sono stati assegnati i seguenti quesiti di cui al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione: Esec. Imm.154/17 cron. 2265/17 del 21.11.2017 che di seguito si trascrivono ed ai quali vengono date, uno per uno, le risposte richieste.

1. Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
2. Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. Indichi il regime del debitore, se coniugato;

TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

4. Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 576, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
5. In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;
6. Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis art. cpc;
7. Provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att. cpc, come introdotti dal D.L. n 83/15 conv. In L.n. 132/15;
8. In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della l.47/85 e successive norme;
9. Accerti la situazione in possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
10. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
11. Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n. 83/15;
13. Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nell'emanando ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
14. Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudiziali che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
15. Riferisca il tutto con la relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy - disk) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo di dati essenziali);
16. Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.
17. Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore bene;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO “1”

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei.

Preliminarmente ad ogni attività si è proceduto a verificare la completezza dei documenti allegati alla istanza di vendita, che di seguito si elencano.

- Certificazione notarile Notaio Alberto Parisio con sede in Bologna Via Oriani,56 indirizzi e qualifiche come in atti emessa in Bologna il giorno 3 novembre 2017 e attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in pari data, dove si rilevala completezza e la continuità delle trascrizioni e iscrizioni.
- Nota di trascrizione della Conservatoria Immobiliare di Chieti del verbale di pignoramento sopra indicato a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena codice fiscale 0115323360 contro esecutato.
- Acquisizione, per gli immobili pignorati e oggetto della esecuzione di cui alla presente stima, delle visure catastali storiche all'attualità, delle piantine di accatastamento degli immobili censiti nel Catasto Urbano e gli Stralci di Mappa, che vengono allegati.

La documentazione è completa e prodotta nei termini previsti dall'art. 567 2° comma c.p.c.

QUESITO "DUE"

"Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento".

- 1). <<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di di Miglianico via Cortile Tomein.5, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 10 part.507 sub 4 cat A/4 vani 5 rendita euro 193,67 >> (voce n°1 dell'atto di pignoramento) consistenza di 5 vani superficie catastale mq. 77.Trattasi di un appartamento ad uso di civile abitazione con accesso da Via Cortile Tomei n.5 piani terra e primo, ricompreso in un fabbricato di più vaste proporzioni. Pervenuto all'esecutato per decreto (disposizione delle autorità) del 15.12.1994, voltura in atti dal 18.06.1996 Repertorio n. 12353 Rogante Giudice Esec. Imm. Sede di Chieti - Registrazione decr. trasferimento immobili. La piantina catastale non è rispondente perfettamente allo stato di fatto; nella stessa è annotata la non rispondenza allo stato di fatto. Pertanto si allega una copia della piantina con le parti mancanti. Il numero

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

civico allo stato è il n. 16. L'appartamento confina con lo slargo denominato Cortile Tomei dove ha l'accesso; altri beni pignorati dell'esecutato; ed altri.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

2) <<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomeisnc, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.2, graffato con la particella 512 sub 5 cat.C/6 classe 4 rendita euro 114,65 >> (voce n°2 dell'atto di pignoramento). consistenza mq.37 superficie catastale totale mq. 54. Trattasi di due vani destinazione d'uso garage con accesso dall'area cortilizia di Via Tomei snc, piano terra, ricompreso in un fabbricato di più vaste dimensioni. E' pervenuto all'esecutato per donazione per atto pubblico del 05.03.1990. Voltura in atti del 23.09.1998 - Registrazione UR sede Chieti n.279 del 26.03.1990 - Donazione e successiva riunione di usufrutto, in morte del donante del 13.01.2013 protocollo n.CH0113314 in atti dal 01.08.2013 - Certificato di morte n.10273.3/2013. Il garage confina con cortile Tomei, ed altri.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

3) <<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.10, graffato con la particella 512 sub 13 cat. A/4 classe 3 vani 5,5 >> (voce n°3 dell'atto di pignoramento) L'appartamento ad uso civile abitazione ha consistenza di 5,5 vani superficie catastale mq.109. Ubicato al primo piano, di un fabbricato di più vaste proporzioni, con ingresso dal cortile Tomei sia con scala di accesso esterna che con scala comune interna. Composto da ingresso, cucina, sala, disimpegno, due camere da letto w.c., bagno e balcone. Pervenuto all'esecutato per frazionamento e fusione del 02.09.2013 protocollo CH0120145 in atti dal 02.09.2013 - Registrazione frazione e fusione. Per una maggiore specificazione della provenienza ci si riporta alla relazione notarile in atti. L'appartamento confina con cortile Tomei; con altri immobili dell'esecutato; salvo altri.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

4) <<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

part.511 sub.11, e con la particella 512 sub 14 cat.A/4 classe 4 >>(voce n°4 dell'atto di pignoramento). L'appartamento ad uso civile abitazione ha consistenza di 5,5 vani superficie catastale mq.110. Ubicato al secondo piano, di un fabbricato di più vaste proporzioni, con ingresso dal cotile Tomei tramite scala comune. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone. Pervenuto all'esecutato per frazionamento e fusione del 02.09.2013 protocollo CH0120145 in atti dal 02.09.2013 -Registrazione frazione e fusione. Per una maggiore specificazione della provenienza ci si riporta alla relazione notarile in atti. L'appartamento confina con cortile Tomei, con altri immobili dell'esecutato salvo altri.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

5) *<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part.176 di are 51,90 (mq.5190) - vigneto >>(voce n°5 dell'atto di pignoramento).Trattasi di un appezzamento di terreno a forma di trapezio irregolare, in agro del Comune di Miglianico, coltivato a vigneto. Provenienza storica: ricongiungimento di usufrutto del 13.01.2013 protocollo in atti dal 01.08.2013 Registrazione: certificato di morte n.10273.3/2013-Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990. Voltura in atti dal 16.03.1999 - Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)- Istrumento (Atto Pubblico) del 25.10.1975.Voltura in atti dal 11.08.1995 - Registrazione UR sede Chieti Volume 16 n:3326 del 07.11.1975 (n. 7756.6/1975)-Impianto meccanografico del 14.05.1971. Per una maggiore specificazione degli atti di provenienza, ricontrollati con gli atti ipo-catastali ci si riporta alla relazione notarile in atti. Confina con p.p. 177 a più lati p.p.4577 e p.p. 175, p.p..4108.*

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

6) *<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part.279 di are 10,90 frutteto >> (voce n° 6 dell'atto di pignoramento). Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo a forma di rettangolo irregolare, in agro del Comune di Miglianico coltivato a frutteto. Provenienza storica: ricongiungimento di usufrutto del 13.01.2013 protocollo n. CH113314 in atti dal 01.08.2013 Registrazione : certificato di morte n.10273.3/2013-Istrumento (Atto Pubblico) del*

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

05.03.1990.Voltura in atti dal 11.8.1995- Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)- Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990 - Voltura in atti dal 11.08.1995 - Registrazione UR Sede: Chieti Volume 16 n:3326 del 07.11.1975 (n. 7756.6/1975)- Istrumento (Atto Pubblico) del 25.10.1975 Voltura in Atti dal 17.04.1976 Registrazione: UR Sede Chieti Volume 16 n.: 323 del 07.11.1975 (n. 775675) Impianto meccanografico del 14.05.1971.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

7) << quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part. 397 i are 9,50 - uliveto >>(voce n°7 dell'atto di pignoramento). Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno agricolo a forma irregolare, in agro del Comune di Miglianico, coltivato a uliveto, con sovrastante piccolo fabbricato rurale diruto, meglio descritto nel successivo punto 8).Provenienza storica: ricongiungimento di usufrutto del 13.01.2013 protocollo n. CH113314 in atti dal 01.08.2013 Registrazione : Certificato di morten.10273.3/2013-Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990 - Voltura in atti dal 11.8.1995 - Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)- Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990 - Voltura in atti dal 11.8.1995- Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)- Impianto meccanografico del 14.05.1971.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

8) << quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 part. 398 di ca. 0,15 fabbricato rurale >>(voce n°8 dell'atto di pignoramento). Trattasi di un fabbricato rurale allo stato diruto in agro del Comune di Miglianico, sulla particella 397 di cui al precedente punto 7. Provenienza storica: ricongiungimento di usufrutto del 13.01.2013 protocollo n. CH113314 in atti dal 01.08.2013 Registrazione : Certificato di morten.10273.3/2013-Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990 - Voltura in atti dal 11.8.1995 - Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 - Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990.- Voltura in atti dal 11.8.1995 Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)- Impianto meccanografico del 14.05.1971. Confina, su tutti i lati, con il terreno descritto al

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

precedente capoverso 7). Per una maggiore specificazione degli atti di provenienza, ricontrollati con gli atti ipo-catastali ci si riporta alla relazione notarile in atti.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

9) << *quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10 part. 402 di are 04,60 - uliveto* >>(voce n°9 dell'atto di pignoramento). Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno agricolo a forma di trapezio irregolare, in agro del Comune di Miglianico, coltivato a uliveto. Provenienza storica: ricongiungimento di usufrutto del 13.01.2013 protocollo n. CH113314 in atti dal 01.08.2013 Registrazione : Certificato di morte n.10273.3/2013-Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990 - Voltura in atti dal 11.8.1995 - Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)- Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990 -Voltura in atti dal 11.8.1995 - Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)- Impianto meccanografico del 14.05.1971.Per una maggiore specificazione degli atti di provenienza, ricontrollati con gli atti ipo-catastali ci si riporta alla relazione notarile in atti.

E' PERFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

10) << *quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub 1 e 512 sub 4 cat. C/6 classe 4 cons.cat. mq. 48 rendita 127,05* >> (voce n°10 dell'atto di pignoramento). Trattasi di rimessa agricola, costituita da un vano al piano terra, con accesso, pedonale, dall'area cortilizia di Via Tomei, ricompreso in un fabbricato di più vaste dimensioni. Provenienza storica: ricongiungimento di usufrutto del 13.01.2013 protocollo n. CH113314 in atti dal 01.08.2013 Registrazione : Certificato di morte n.10273.3/2013-Istrumento (Atto Pubblico) del 05.03.1990 -Voltura in atti dal 11.8.1995 Registrazione UR Sede Chieti n. 729 del 26.03.1990 (n. 6864.14/1990)-Frazionamento del 05.02.1990 in atti dal 02.02.1990 - Voltura in atti dal 02.02.1996 - Registrazione: diversa ripartizione degli spazi interni (n. 64/b.1.1990)- Impianto Meccanografico del 30.06.1987.Per una maggiore specificazione degli atti di provenienza, ricontrollati con gli atti ipo-catastali ci si riporta alla relazione notarile in atti.

TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

E' PRFETTAMENTE CORRISPONDENTE A QUANTO DESCRITTO NEL
VERBALE DI PIGNORAMENTO IN ATTI.

Gli immobili sopra indicati e descritti, come dalla certificazione sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art.567 cpc) del Notaio Alberto Parisio riversata in atti e controllata presso la Conservatoria Immobiliare di Chieti , per gli immobili sopra riportati e precisamente n°1)-2)-3)-4)-5)-6) sono di piena proprietà dell'Esecutato; gli immobili riportati ai n° 7)-8)-9)-10) sono di proprietà per 1/2 dell'Esecutato e per 1/2 del fratello come nelle visure catastali che si allegano. Alla data del 03/11/2017 i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti di conservazione e registri ad eccezione di quanto di seguito riportato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 27/09/2017, **a favore di BPER BANCA SPA, con sede in Modena**, codice fiscale 01153230360 contro ESECUTATO, titolare della piena proprietà degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 1) al n° 6); titolare della proprietà della quota di 1/2 degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 7) al n° 10).

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 12/05/2017 per la somma di Euro 50.000,00 a garanzia di un debito di Euro 50.000,00. **a favore di BPER BANCA SPA , con sede in Modena**, codice fiscale 01153230360 contro Esecutato titolare della piena proprietà degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 1) al n° 6); titolare della proprietà della quota di 1/2 degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 7) al n° 10).

Titolo : Atto Giudiziario (Decreto Ingiuntivo) emesso dal Tribunale di Chieti Sezione di Ortona sede Ortona (CH) in data 11/05/2017 .

Grava : piena proprietà degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 1) al n° 6); titolare della proprietà della quota di 1/2 degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 7) al n° 10).

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Tutte le risultanze ipo-catastali dei beni sopra elencati e descritti corrispondono all'atto di pignoramento.

QUESITO "TRE"

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato"

L'esecutato è coniugato e convivente. I coniugi sono in comunione di beni, come da dichiarazione del Esecutato. Nell'abitazione (bene pignorato alla voce 2) dal citato stato di famiglia e' incluso anche il figlio.

QUESITO "QUATTRO"

"Ricostruisca attraverso la documentazione di all'art.56, secondo comma c.p.c., le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando quindi tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita".

Dal controllo della documentazione prodotta, relazione notarile e storica catastale le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento, si evincono ed identificati tutti i passaggi indicati nella continuità delle trascrizioni, i diritti della parte eseguita sono riportati nella descrizione di ogni lotto. Il tutto riportate nella predetta relazione notarile e nelle visure storico catastali allegate.

Le formalità sopra indicate sono quelle iscritte e trascritte riportate nelle visure ipotecarie e nella certificazione notarile riversata in atti dalla BPER BANCA SPA e presente nel fascicolo di causa.

QUESITO "CINQUE"

"In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca, in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposta per l'avviso d'asta"

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono accatastate alla sezione fabbricati e nel catasto terreni della relativa Agenzia del Territorio (Catasto) di Chieti come da visure allegate.

QUESITO “SEI”

“Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”

La regolarità edilizia e urbanistica per i fabbricati viene riportata nella descrizione dei beni pignorati e oggetto delle presente relazione di stima. Per i terreni pignorati e stimati viene allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Miglianico in data 18.01.2018.

QUESITO "SETTE"

" Provveda ex art.173 bis disp. att. c.p.c. nn.7,8 e 9, come introdotti dal D.L. N.83/15 conv.in L N.132/15"

Come indicato in epigrafe, ho provveduto a redigere la presente relazione peritale secondo le previsioni della segnalata Legge di riferimento.

QUESITO “OTTO”

“In caso di immobili urbani accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme”

Per gli immobili oggetto di stima non sono stati presentati condoni ai sensi della Legge 47/85 e successive integrazioni e normative, in quanto gli immobili non sono stati oggetto di interventi per cui è prevista la sanatoria edilizia, dalle norme di legge vigenti. Per la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, nella relazione, ho provveduto a riportare, per ogni immobile, le risultanze rinvenute nei relativi fascicoli dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Miglianico.

QUESITO “NOVE”

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

“Accerti la situazione di possesso, con l’indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento”

Tutti gli immobili stimati sono nel possesso dell'esecutato Esecutato, che usa i fabbricati come propria abitazione unitamente a quella dei famigliari ed i terreni sono utilizzati in conto proprio. Non esistono contratti di locazione o affitto registrati antecedentemente all’atto di pignoramento per nessuno dei beni pignorati. Il fabbricato indicato con il n°10 di cui è comproprietario per 1/2 e il terreno assieme al sovrastante fabbricato rurale, diruto, di cui è comproprietario per 1/2, indicati con i n°.8)-9) dell'elenco dei beni oggetto di stima, sono usati dall’esecutato unitamente con il fratello.

QUESITO “DIECI”

“Accerti l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene , che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere artistico –storico”

Alla luce delle ultime disposizioni per le vendite immobiliari nelle esecuzioni forzate, nessun onere è opponibile all’aggiudicatario acquirente, se non le spese di trasferimento da quantificare ai sensi e per gli effetti dell’art.7 del D.M. 313/99. **Allo stato non vi sono contratti di locazione in essere, né allo stato ci sono iscrizioni e/o richieste di oneri condominiali. Nessun immobile oggetto di stima è vincolato da leggi e provvedimenti di carattere artistico – storico.**

QUESITO “UNDICI”

“Accerti l’esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”

Non esistono ulteriori formalità, se non quelle riportate come opponibile all'acquirente. Non esistono oneri condominiali allo stato accertati per gli immobili urbani oggetto di stima.

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

QUESITO "DODICI"

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro”

CRITERI DI STIMA - FORMAZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI PER L’ASTA

La stima per i fabbricati è stata effettuata applicando un valore a mq. di superficie catastale, come determinato dall’UTE e controllata nel sopralluogo con la verifica metrica delle piantine catastali acquisite, comprese le parti comuni e quant’altro di pertinenza degli immobili urbani oggetto di stima.

Il prezzo al mq. di superficie ragguagliata è stato desunto da una indagine su Agenzie Immobiliari presenti tra Miglianico e Francavilla al Mare, nonché dall’Osservatorio dei Prezzi Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per la specifica zona di Miglianico. Le indagini di mercato, per i fabbricati, si sono rivolte verso le seguenti fonti:

1. la fonte che emerge dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
2. la fonte di stima dell’Agenzia del Territorio.

Tipologia dei fabbricati oggetto dell’indagine di mercato:

Provincia: CHIETI

Comune: MIGLIANICO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1- Nella descrizione della Zona omogenea viene indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale.

A. Stima Fabbricati da borsini immobiliari

Di seguito si riportano i valori unitari in funzione delle diverse destinazioni d’uso.

Valori indicati per abitazioni ubicate in Miglianico zona centro storico:

2 fascia ubicazione di minor pregio	fascia media	1 fascia ubicazione di maggior pregio
801 €/mq	1,002 €/mq	1,202 €/mq

Valori indicati per garage ubicati in Miglianico zona centro storico:

2 fascia ubicazione di maggior pregio	fascia media	1 fascia ubicazione di maggior pregio
534 €/mq	668 €/mq	801 €/mq

Valori indicati per magazzini ubicati in Miglianico zona centro storico:

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

2 fascia ubicazione di minor pregio	fascia media	1 fascia ubicazione di maggior pregio
356 €/mq	534 €/mq	712 €/mq

B. Stima Fabbricati da Agenzia del Territorio

Tipologia	Stato conservativo *	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	700	1.050
Autorimesse	normale	450	650
Box	normale	550	800
Posti auto coperti	normale	350	500

- Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona

I valori per mq. assunti sono stati ragguagliati alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, nello stato di fatto nelle condizioni di conservazione e manutenzione nei quali si trovano.

La stima per i terreni è stata effettuata in modo analogo al precedente, applicando un valore di riferimento ad ettaro desunto dal mercato in base alla qualità ed alla classe delle colture effettivamente riscontrate nel sopralluogo comparandole con i valori medi per ettaro desunti dall'Osservatorio dei prezzi ad ettaro dell'Agenzia delle Entrate espressamente per le località nei quali si trovano i terreni.

La formazione dei lotti, nelle sotto elencate modalità, è stata operata anche in rapporto alla contiguità degli immobili urbani, alla probabile possibilità di vendita e assegnazione.

FABBRICATI

1° LOTTO COSTITUITO DAL SEGUENTE IMMOBILE

<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei n.5, individuato nel catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 10 part.507 sub 4 cat A/4 vani 5 rendita euro 193,67 >> (voce n°1 dell'atto di pignoramento)

Fabbricato confinante con: cortile Tomei, dal quale si accede, con entrata contrassegnata con il n.c. 16.

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Consistenza 5 vani-superficie catastale mq. 77. A tal riguardo si precisa che la piantina catastale riporta un piccolo vano in più che risulta annotato dal Catasto come piantina non risponde allo stato di fatto, pertanto la superficie indicata non è rispondente allo stato di fatto. I vani riportati nella visura catastale storica, sono quelli dapprima indicati. La superficie misurata e riscontrata risulta essere, comprese le parti scoperte ed accessorie, di **mq.60,00**.

Il fabbricato, di vetusta costruzione, risulta realizzato, in tempi remoti, in aderenza su due lati. La struttura è in muratura di mattoni pieni, le volte e solaio sono realizzate con putrelle in ferro e voltine. La costruzione si eleva su due piani dell'altezza agli intradossi di m. 3,80. Al piano terra sono dislocate due piccole stanze adibite ad ingresso e cucina con annesso wc. Con una ristretta scala interna si sale al 1° piano dove sono dislocate due camere da letto. Le finiture sono di scarsissimo pregio, mattonelle di graniglia di cemento. Gli infissi sono in legno obsoleto, quelli interni sono ancora idonei mentre quelli esterni sono fatiscenti. Gli intonaci interni ed esterni sono ammalorati. L'impianto elettrico è fatiscente e non a norma, non è presente l'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato e' in uso dell'esecutato come deposito di ciarpame vario.

Lo stato di conservazione e manutenzione e' pessimo.

L'unica pregevolezza e' la posizione del fabbricato, in quanto e' ubicato in area cortilizia privata alla quale si accede dalla piazza principale del Comune di Miglianico.

Dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Miglianico si rileva che negli archivi comunali e urbanistici non è rinvenibile, data la vetusta, alcuna pratica edilizia per il fabbricato oggetto di stima e tanto meno il certificato di abita lita' e/o agibilità.

Per quanto riportato, la stima dell'immobile risulta essere:

- superficie considerata mq.60
- valore di stima applicato €/mq 500,00

STIMA -mq 60,00 x €/ mq 500,00 = € 30.000,00 (euro trentamila)

VALORE DEL LOTTO n°1€ 30.000,00 (euro trentamila)

2°-LOTTO COSTITUITO DAI SEGUENTI IMMOBILI

*<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomeisnc ,individuato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.2 e 512 sub 5 cat. C/6 classe 4 mq.54 rendita euro 114,65 >>
(voce n°2 dell'atto di pignoramento).*

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Costruzione attualmente adibita come garage e deposito al servizio delle abitazioni sovrastanti di cui ai punti 3 e 4 dell'atto di pignoramento.

La posizione del garage è pregevole in quanto è ubicato in area cortilizia privata alla quale si accede dalla piazza principale del Comune di Miglianico.

Al fine di evitare costosi frazionamenti, la costituzione del lotto 2 è stata operata accorpando l'abitazione del piano superiore e sovrastante, di cui al seguente capoverso e catalogato come da verbale di pignoramento al n°3.

Confinante con: cortile Tomei; altro immobile dell'esecutato; salvo altri.

L'accesso avviene dal cortile Tomei, in quanto il garage è ubicato in area cortilizia privata alla quale si accede dalla piazza principale del Comune di Miglianico.

La costruzione è stata realizzata con muratura di mattoni pieni portanti intonacati a civile, pavimento di battuto cementizio liscio. Gli infissi sono in buono stato e l'impianto elettrico, funzionante, non è secondo normativa ambienti adibiti a garage.

L'immobile è di recente ristrutturazione ed è in buono stato di conservazione e manutenzione.

La ristrutturazione, comune con gli immobili pignorati catalogati ai n°3 e 4, è stata realizzata con concessione edilizia del Comune di Miglianico n°51 ritirata in data 01/08/1991-pratica edilizia 16/90 prot. n°. 1975/90 del 16/06/1990. La concessione è riportata nella variante in corso d'opera, pratica edilizia 89/79 del 12/8/1994, per ristrutturazione e ampliamento anche degli appartamenti pignorati, catalogati ai n°3 e 4. Gli oneri comunali per il ritiro della concessione e variante risultano pagati, ma allo stato, per tutti e tre gli immobili pignorati e catalogati con in° 2-3-4, il certificato di agibilità e/o abitabilità non è stato mai richiesto e rilasciato.

La superficie misurata e riscontrata risulta essere, al netto delle parti accessorie, di mq.37, oltre ad annessi per totali mq 54.

Per quanto riportato, la stima dell'immobile risulta essere:

- superficie considerata **mq.37**
- valore di stima applicato €/mq 600,00

STIMA -mq 37,00 x €/ mq 600,00 = € 22.200,00 (euro ventiduemila duecento)

valore parziale del lotto

Al lotto in questione viene aggiunto

<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomeisnc, individuato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

part.511 sub.10 e 512 sub 13 cat. A/4 classe 3 vani 5,5 >> (voce n°3 dell'atto di pignoramento).

L'appartamento confina con: cortile Tomei, dove ha l'ingresso sia esclusivo, con scala esterna, che comune, con scala interna; scala interna; altro immobile di proprietà dell'esecutato; salvo altri.

L'entrata comune è contrassegnata con il n.c. 20.

La posizione dell'appartamento è pregevole in quanto e' ubicato in area cortilizia privata alla quale si accede dalla piazza principale del Comune di Miglianico.

Consistenza di 5,5 vani costituito da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno pranzo, due camere da letto, bagno + w.c. ed un balcone dove smonta una scalinata esterna con origine dal cortile Tomei.

L'appartamento è situato al 1° piano e vi si accede con due ingressi uno esclusivo, da gradinata esterna con accesso dal cortile Tomei che smonta sul balcone dell'appartamento, l'altro accesso è comune da gradinata interna, vano scale.

L'appartamento e' in uso dall'esecutato e dai propri famigliari.

L'appartamento risulta di buona fattura, la struttura è in muratura di mattoni pieni portanti, intonacati a civile, pavimenti di monocottura di buona scelta, infissi in legno di pregevole fattura impianti luce e riscaldamento a norma e funzionanti.

L'altezza dal pavimento all'intradosso del soffitto è di m.2,80.

L'immobile, di recente ristrutturazione, e' in buono stato di conservazione e manutenzione.

La ristrutturazione, comune con gli immobili pignorati catalogati ai n°2 e 4, è stata eseguita con concessione edilizia del Comune di Miglianico n°51 ritirata in data 01/08/1991-pratica edilizia 16/90 prot. n°. 1975/90 del 16/06/1990. La concessione è riportata nella variante in corso d'opera, pratica edilizia 89/79 del 12/8/1994, per ristrutturazione e ampliamento anche degli appartamenti pignorati, catalogati ai n°2 e 4. Gli oneri comunali per il ritiro della concessione e variante risultano pagati, ma allo stato, per tutti e tre gli immobili pignorati e catalogati con in° 2-3-4, il certificato di agibilità e/o abitabilità non e' stato mai richiesto e rilasciato.

Come già detto, al fine di evitare costosi frazionamenti, per la costituzione del lotto 2 si è accorpato l'appartamento di che trattasi con il garage, catalogato nel verbale di pignoramento al n°2, di cui al precedente punto.

La superficie catastale è di **mq.109** a cui vanno aggiunte le superfici scoperte di circa mq.106.

Per quanto riportato, la stima dell'immobile risulta essere:

- superficie considerata mq.109 al netto delle superfici scoperte
- valore di stima applicato €/mq 1.100,00

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

STIMA -mq 109 x €/ mq 1.100,00 = € 119.900,00 (euro centodiciannovemilanovecento)

valore parziale del lotto

VALORE DEL LOTTO n° 2

sommatoria del valore dell'immobile di catalogo n°2 (garage) pari ad € 22.200,00 con il valore dell'immobile di catalogo n°3 (appartamento) valore € 119,000,00

Valore complessivo del lotto € 142.100,00

3° LOTTO COSTITUITO DAL SEGUENTE IMMOBILE

<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.11 e 512 sub 14 cat. A/4 classe 4 >> (voce n°4 dell'atto di pignoramento).

L'appartamento confina con: cortile Tomei, dove ha l'ingresso con scala interna comune; scala comune; altro immobile dell'esecutato; salvo altri.

La posizione dell'appartamento è pregevole in quanto e' ubicato in area cortilizia privata alla quale si accede dalla piazza principale del Comune di Miglianico.

Consistenza di 5,5 vani costituito da ingresso, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, balcone per tutta la lunghezza del fabbricato per la parte in affaccio sul cortile Tomei.

L'appartamento è situato al 2° piano e vi si accede da gradinata interna comune, vano scale.

L'entrata è contrassegnata con il n.c. 20.

L'appartamento e' in uso dall'esecutato e dai propri famigliari.

L'appartamento risulta di buona fattura, la struttura è in muratura di mattoni pieni portanti, intonacati a civile, pavimenti di monocottura di buona scelta, infissi in legno di pregevole fattura impianti luce e riscaldamento a norma e funzionanti.

L' altezza dal pavimento all'intradosso del soffitto è di m.2,80.

L'immobile, di recente ristrutturazione, e' in buono stato di conservazione e manutenzione.

La ristrutturazione, comune con gli appartamenti pignorati e catalogati ai n°2 e 3, è stata eseguita con concessione edilizia del Comune di Miglianico n°51 ritirata in data 01/08/1991-pratica edilizia 16/90 prot. n°. 1975/90 del 16/06/1990. La concessione è riportata nella variante in corso d'opera, pratica edilizia 89/79 del

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

12/8/1994, per ristrutturazione e ampliamento anche degli appartamenti pignorati, catalogati ai n° 2 e 4. Gli oneri comunali per il ritiro della concessione e variante risultano pagati, ma allo stato, per tutti e tre gli immobili pignorati e catalogati con n° 2-3-4, il certificato di agibilità e/o abitabilità non è stato mai richiesto e rilasciato.

Come già detto, al fine di evitare costosi frazionamenti, per la costituzione del lotto 2 si è accorpato l'appartamento di cui trattasi con il garage di cui al precedente punto. La superficie catastale è di **mq.110** a cui vanno aggiunte le aree scoperte di circa mq.106.

Per quanto riportato, la stima dell'immobile risulta essere:

- superficie considerata mq.110 al netto delle aree scoperte
- valore di stima applicato €/mq 1.100,00

STIMA -mq 110 x €/ mq 1.100,00 = € 121.000,00 (euro centoventunomila)

VALORE DEL LOTTO n° 3 €121.000,00(euro centoventunomila)

4° LOTTO COSTITUITO DAL SEGUENTE IMMOBILE

<<quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub 1 e 512 sub 4 cat. C/6 classe 4 cons.cat. mq. 48 rendita 127,05 >> (voce n°10 dell'atto di pignoramento).

Costruzione attualmente adibita come rimessa agricola, a cui vi si accede da un retro cortile comunicante con portici e passaggi pedonali con il cortile Tomei ma carrabile da strada posteriore di accesso specifico allo stesso.

La rimessa agricola è in uso comune, come la proprietà, tra l'esecutato e il fratello.

Confinante con: altre parti di immobili dell'esecutato; salvo altri.

La struttura della rimessa agricola è in laterizio rinforzato da pilastri in calcestruzzo cementizio armato, solaio in travetti di calcestruzzo cementizio precompresso con interposte pignatte in laterizio e soletta in calcestruzzo. Lo stato di finitura è al grezzo ovvero senza intonaci, la pavimentazione è in semplice battuto in calcestruzzo. Gli infissi sono in pessimo stato di conservazione e l'impianto elettrico, funzionante, non è a norma.

L'altezza interna dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura di m.2,90.

Lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo.

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

La rimessa agricola proviene dal padre, dei due proprietari [REDACTED] allo stato deceduto, con l'usufrutto riunito, risulta censito dall'impianto meccanografico, salvo gli accertamenti sul vecchio catasto, dal 30.06.1987. Sono state sortite specifiche richieste l'ufficio urbanistico del Comune di Miglianico circa progetti, concessioni, sanatorie edilizie o altri provvedimenti, attinenti alla rimessa agricola, ma è risultato che non esistono. Inoltre non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

La superficie misurata e riscontrata risulta essere, al netto delle parti accessorie, di **mq.41**, oltre ad annessi per totali mq 48.

Per quanto riportato, la stima dell'immobile risulta essere:

- superficie considerata **mq.41** al netto delle parti accessorie
- valore di stima applicato €/mq 400,00

STIMA -mq 41 x €/ mq 400,00 = € 16.400,00 (euro sedicimilaquattrocento)

VALORE DEL LOTTO n° 4 €16.400,00 : 2 = € 8.200,00(euro ottomiladuecento)

**(sommatoria dei valori dei lotti costituiti da fabbricati: lotto n° 1) € 30.000,00 + lotto n°2) € 142.100,00 + lotto n°3) € 121.000,00 +lotto n° 4) € 8.200,00 –
Totale = € 301.300,00)**

TERRENI

5° LOTTO COSTITUITO DAL SEGUENTE TERRENO

<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 9 part.176 di are 51,90 -vigneto >> (voce n°5 dell'atto di pignoramento).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in agro del Comune di Miglianico in prossimità del fiume Foro, costituito da terreno di origine alluvionale.

Estensione **mq 5.190,00**.

La visura catastale riporta come qualità e classe la tipologia di vigneto di prima.

Allo stato attuale il terreno è incolto.

Pur se allo stato incolto, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico, in data 18.01.2018, si rileva che sulla particella 176 del fg.9, oggetto della presente stima, possono essere realizzate costruzioni

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

residenziali e manufatti connessi alla conduzione del fondo oltre ad impianti produttivi agricoli, nonché per l'esercizio di attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle prescrizioni urbanistiche.

Le prescrizioni urbanistiche sono: $if = 0,03$ mc/mq; h max degli edifici = mt.7,50; distanza minima dai confini = m.5,00; distacco minimo tra edifici = m.10,00. Ne consegue che sulla superficie di questo lotto, pari a mq.5.190,00, si possono realizzare manufatti fino a complessivi mc.150.

Pertanto il lotto appare interessante dal punto di vista di area edificabile. Il prezzo a mq. risulta molto superiore al mero valore del suolo per la coltivazione agricola. Per quanto riportato, la stima dell'immobile risulta essere:

- superficie considerata **mq.5.190,00**
- valore di stima applicato €/mq 15,00

STIMA -mq 5.190,00 x €/mq 15,00 = € 77.850,00 (euro settantasettemila ottocentocinquanta)

VALORE DEL LOTTO n° 5 €77.850,00 (euro settantasettemilaottocento cinquanta)

6° LOTTO COSTITUITO DAL SEGUENTE TERRENO

<<quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 9 part.279 di are 10,90 frutteto >> (voce n° 6 dell'atto di pignoramento).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in agro del Comune di Miglianico.

Estensione **mq 1.090,00**.

La visura catastale riporta come qualità e classe la tipologia di frutteto di seconda.

Allo stato attuale il terreno è incolto.

Pur se allo stato incolto, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico, in data 18.01.2018, si rileva che sulla particella 279 del fg.9 oggetto della presente stima, possono essere realizzate costruzioni residenziali e manufatti connessi alla conduzione del fondo oltre ad impianti produttivi agricoli, nonché per l'esercizio di attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle prescrizioni urbanistiche.

Le prescrizioni urbanistiche sono: $if = 0,03$ mc/mq; hmax degli edifici = mt.7,50; distanza minima dai confini = m.5,00; distacco minimo tra edifici = m.10,00.

Contrariamente alle considerazioni espresse, per il lotto di cui al precedente capoverso, per la esiguità della sua estensione e per le distanze ridotte sia dai confinanti che dalla strada di accesso, per il lotto in esame è preclusa la

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

edificabilità. Ne consegue che il terreno del lotto in esame, può essere equiparato alla classificazione catastale di frutteto.

Viene costituito il lotto, con la sola particella in questione, perché il terreno risulta lontano dagli altri e quindi non accorpabile oltre a rendere possibile l'interesse dei confinanti e/o vicini interessati ad aumentare la proprietà fondiaria.

Per quanto riportato, la stima del terreno risulta essere:

- superficie considerata mq. **1.090,00**
- valore di stima applicato €/ettaro = 30.00,00 - €/mq 3,00

STIMA -mq 1.090,00 x €/ mq 3,00 = € 3.2700,00 - arrotondato ad € 3.300,00 (euro tremilatrecento)

VALORE DEL LOTTO n° 6 € 3.300,00 (euro tremilatrecento)

7° LOTTO COSTITUITO DAL SEGUENTE TERRENO ED IMMOBILE

<<quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 9 part. 397 are 9,50 - uliveto >>(voce n°7 dell'atto di pignoramento).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in agro del Comune di Miglianico.

Estensione **mq 950,00**.

La visura catastale riporta come qualità e classe la tipologia uliveto.

Su detto terreno risultano presenti dei ruderi di un fabbricato rurale di cui alla (voce n° 8 atto di pignoramento).

<<quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 9 part. 398 di ca. 0,15 fabbricato rurale >> (voce n°8 dell'atto di pignoramento).

Trattasi di un fabbricato a suo tempo classificato come fabbricato rurale ma allo stato attuale diruto, insistente sul terreno di cui sopra alla voce n° 7 dell'atto di pignoramento.

Estensione **mq 15,00**.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico, in data 18.01.2018, si rileva che sulla particella 397e 398 del fg.9, oggetti della presente stima si possono realizzare interventi di nuova edificazione, nei limiti delle prescrizioni urbanistiche. Le prescrizioni urbanistiche sono if =1,50 mc/mq. hmax = m.10,50; distanza minima dai confini = m.5,00; distacco minimo tra edifici = m.10,00.

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Accorpando, in unico lotto, il terreno ed il fabbricato diruto, si ottiene la sommatoria delle due particelle considerate per una superficie edificabile di **mq 965**.

Per l'indice fondiario, di cui al certificato di destinazione urbanistica, puo' essere edificato, per mq 965, un edificio di mc.1.440 circa.

Pertanto il lotto appare molto interessante, il prezzo al mq. risulta abbondantemente superiore al mero suolo per la coltivazione agricola.

Per quanto riportato, la stima del terreno risulta essere:

- superficie considerata **mq. 965,00**
- valore di stima applicato €/ettaro = 350.00,00 - €/mq 35,00

STIMA -mq 965,00 x €/ mq 35,00 = € 26.775,00 - arrotondato ad € 26.800,00 (euro ventisettemilaottocento)

VALORE DEL LOTTO n° 7€ 26.800,00 : 2 = 13.400,00 (euro tredicimilaquattrocento)

8° LOTTO COSTITUITO DAL SEGUENTE TERRENO

<<quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 10 part. 402 di are 04,60 - uliveto >> (voce n°9 dell'atto di pignoramento).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in agro del Comune di Miglianico a forma trapezoidale.

Estensione **mq 460,00**.

La visura catastale riporta come qualità e classe la tipologia di uliveto classe unica.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico, in data 18.01.2018, si rileva che sulla particella 402 del fg.10 oggetto della presente stima, si possono costruire, residenze, manufatti connessi alla conduzione del fondo, impianti produttivi agricoli nonché l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle prescrizioni urbanistiche. Le prescrizioni urbanistiche sono: if =0,03 mc/mq;h max degli edifici = m.7,50;distanza minima dai confini = m.5,00; distacco minimo tra edifici = m.10,00.

Il terreno, per la esiguità' della sua estensione e per le distanze ridotte sia dai confinanti che dalla strada di accesso, al terreno in esame è preclusa la edificabilità. Ne consegue che il terreno del lotto in esame, può essere equiparato alla classificazione catastale di uliveto.

Viene costituito il lotto, con la sola particella in questione, perché il terreno risulta lontano dagli altri e quindi non accorpabile oltre a rendere possibile l'interesse dei confinanti e/o vicini interessati ad aumentare la proprietà fondiaria.

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Per quanto riportato, la stima del terreno risulta essere:

- superficie considerata **mq. 460,00**
- valore di stima applicato €/ettaro = 30.00,00 - €/mq 3,00

STIMA -mq 460 x €/ mq 3,00 = € 1.380,00 - arrotondato ad € 1.400,00 (euro millequattrocento)

VALORE DEL LOTTO n° 8 € 1.400,00 : 2 = 700,00 (euro settecentomila)

**(sommatoria dei valori dei lotti costituiti da terreni: lotto n° 5) € 77.850,00
+lotto n° 6) € 3.300,00 +lotto n°7) € 13.400,00 +lotto n °8) €700,00 –
Totale = € 92.250,00)**

**(SOMMATORIA DELL'INTERO COMPENDIO STIMATO
FABBRICATI € 301.300,00 + TERRENI € 92.250,00–
TOTALE € 393.550,00)**

QUESITO “TREDICI”

“Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta da riportare nella emanando ordinanza di vendita (ubicazione, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d’asta.”

Dalle considerazioni avanti esposte la vendita, nella forma che il Giudice dell’Esecuzione stabilirà, può avvenire nei lotti sopra indicati e descritti. Di seguito si rende l’avviso d'asta, dove sono stati riportati, per ciascun lotto, ubicazione, confini, dati catastali ed il relativo prezzo d’asta.

AVVISO D’ASTA

LOTTO 1° costituito da: *quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei n.5, individuato nel catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 10 part.507 sub 4 cat. A/4 vani 5 rendita euro 193,67 (voce n°1 dell'atto di pignoramento) Confinante con: cortile Tomei, dal quale si accede, con entrata contrassegnata con il n.c. 16; altri beni pignorati dell'esecutato; aventi causa. Immobile così come descritto nella relativa voce di riferimento.*

Prezzo a base d'asta €30,000,00

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

LOTTO 2° costituito da: *quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.2 e 512 sub 5 cat. C/6 classe 4 mq.54 rendita euro 114,65 (voce n°2 dell'atto di pignoramento). Confinante con: cortile Tomei, altro immobile dell'esecutato; salvo altri. Accorpamento di quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.10 e 512 sub 13 cat. A/4 classe 3 vani 5,5(voce n°3 dell'atto di pignoramento) .Confinante con: cortile Tomei, dove ha l'ingresso sia esclusivo, con scala esterna, che comune, con scala interna alla quale si accede con entrata contrassegnata con il n.c. 20; scala interna; altro immobile di proprietà dell'esecutato; salvo altri. Immobile così come descritto nella relativa voce di riferimento.*

Prezzo a base d'asta € 142.100,00

LOTTO 3° costituito da: *quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico via Cortile Tomei snc, individuato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 part.511 sub.11 e 512 sub 14 cat.a/4 classe 4 (voce n°4 dell'atto di pignoramento).Confinante con: cortile Tomei, dove ha l'ingresso con scala interna comune, con entrata contrassegnata con il n.c. 20; scala comune; altro immobile dell'esecutato; salvo altri. Immobile così come descritto nella relativa voce di riferimento.*

Prezzo a base d'asta € 121.000,00

LOTTO 4° costituito da: *quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 10 part.511 sub 1 e 512 sub 4 cat. c/6 classe 4 cons.cat. mq. 48 rendita 127,05 (voce n°10 dell'atto di pignoramento). Confinante con altre parti di immobili dell'esecutato; salvo altri. Immobile così come descritto nella relativa voce di riferimento.*

Prezzo a base d'asta: € 16.400,00 : 2 = € 8.200,00

LOTTO 5° costituito da: *quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 9 part.176 di are 51,90 -vigneto (voce n°5 dell'atto di pignoramento). Terreno così come descritto nella relativa voce di riferimento.*

Prezzo a base d'asta € 77.850,00

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

LOTTO 6° costituito da: *quota di proprietà 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto comune al foglio 9 part.279 di are 10,90 frutteto* (voce n° 6 dell'atto di pignoramento). Confinante con: strada interpodereale ed altri così come descritto nella relativa voce di riferimento.

Prezzo a base d'asta €3.300,00

LOTTO 7° costituito da: *quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 9 part. 397 di are 9,50 – uliveto* (voce n°7 dell'atto di pignoramento) accorpata con *quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto Comune al foglio 9 part. 398 di ca. 0,15 fabbricato rurale* (voce n°8 dell'atto di pignoramento) ubicato nel terreno, precedentemente citato, di cui alla voce 7 dell'atto di pignoramento, come descritto nella relativa voce di riferimento.

Prezzo a base d'asta € 26.800,00: 2 = €13.400,00

LOTTO 8° costituita da: *quota di proprietà 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Miglianico individuato nel catasto terreni di detto comune al foglio 10 part. 402 di are 04,60 - uliveto* (voce n°9 dell'atto di pignoramento), come descritto nella relativa voce di riferimento.

Prezzo a base d'asta € 1.400,00: 2 = €700,00

QUESITO “QUATTORDICI”

“Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l’emanando decreto di trasferimento.”

Trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'articolo Reg.Part. 11925 Reg. Gen. 16088 del 27/09/2017, **a favore di: BPER BANCA SPA, con sede in Modena**, codice fiscale 01153230360, contro : Esecutato, titolare della piena proprietà degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 1) al n° 6); titolare della proprietà della quota di 1/2 degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 7) al n° 10).

Iscrizioni ipotecarie

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'articolo del 12/05/2017 **per la somma di Euro 50.000,00 a garanzia di un debito di Euro 50.000,00. a favore di: BPER BANCA SPA , con sede in Modena, codice fiscale 01153230360** contro Esecutato, titolare della piena proprietà degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 1) al n° 6); titolare della proprietà della quota di 1/2 degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 7) al n° 10).

Titolo: Atto Giudiziario (Decreto Ingiuntivo) emesso dal Tribunale di Chieti Sezione di Ortona sede Ortona (CH) in data 11/05/2017 Rep. 218.

Grava: piena proprietà degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 1) al n° 6); titolare della proprietà della quota di 1/2 degli immobili sopra descritti con i capoversi dal n° 7) al n° 10).

QUESITO "QUINDICI"

"Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy disk) corredato dai relativi elaborati (disegni eventuali foto, descrizione per avvisi d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali"

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale, negli atti del relativo procedimento, 20 giorni prima dell'udienza fissata per il 16.02.2018.

Il deposito in Cancelleria avviene per via telematica (REGINDE) ed in copia cartacea di cortesia. Le copie per le parti, vengono inoltrate via PEC.

QUESITO "SEDICI"

"Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene"

In relazione al richiesto parere sulla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi **un prezzo superiore del 50% del valore del bene, ritengo che questa possibilità sia solo probabile per i seguenti lotti:**

- **lotti 2 e 3 inerenti gli appartamenti** ubicati in area cortilizia privata alla quale si accede dalla piazza principale del Comune di Miglianico.
- **Lotto 7 inerente terreno edificabile** ubicato nei pressi del centro di Miglianico nella ipotesi di riscatto, da parte dell'acquirente, dell'altro 50% di proprietà.

Procedura n° 154//2017 R.G. Cron.

Mentre per gli altri lotti è molto improbabile per la peculiarità dei beni, così come analiticamente descritti.

QUESITO "DICIASSETTE"

“Verifichi le certificazione ex art.6 D.Lvo 311/06”

Il D.Lg. 19/08/2005, n° 192 e successive disposizioni correttive e integrative, di cui al D.lg. 29/12/2006, n° 311, prescrive, per il trasferimento a titolo oneroso, la produzione dell' attestato di prestazione energetica (APE),redatto da tecnico abilitato. Pertanto, ho provveduto ad una sommaria verifica energetica, ai sensi dei decreti legislativi sopra richiamati, **verificando che le unità immobiliari da porre in vendita, quelle ad uso abitativo, comprese nel lotto 2 e lotto 3, rientrano presumibilmente in CLASSE E**, salva migliore classificazione da redigersi con regolare certificazione energetica. **Mentre per l'abitazione di cui al lotto 1 presumo che non rientri in CLASSE E**

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico ricevuto.

Chieti li, 23 Gennaio 2018

In Fede

Dott. Ing. Roberto SIMONE

Il C.T.U.

