

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 38/2022 R.G.E.**

promossa da

Juliet S.P.A con sede in Siena (Si) Strada Statale n° 73 Levante n° 14, C.F. 01461980524 quale Mandataria di Fedaja SPV s.r.l. con sede in Roma (RM) via Curtatone n° 3, C.F. 14108641003 rappresentata e difesa dall'avv. Raffaella Greco C.F. GRRCRFL68M43D086B elettivamente domiciliata presso lo studio dell' avv. Alessio Ciffolilli sito a Vasto (Ch) in via Pitagora n° 30, C.F. CFFLSS78T28E372R,

CREDITORE PROCEDENTE

Agenzia Entrate Riscossione c.f. 13756881002 via Giuseppe Grezar 14 - 00142 - Roma (RM) rappresentata e difesa dall'avv. Rosa Giovanni c.f. RSOGNN67R05C6320

CREDITORE INTERVENUTO

Priori Bruno nato a Torino di Sangro (Ch) il 28/12/1964, C.F. PRRBRN64T28L218K - [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

contro

[REDACTED] rappresentato e difeso dall' avv. Angelo Tascone con studio in San Salvo (Ch) in via Fabio Filzi n° 17 , C.F. TSCNGL79M28L113E

DEBITORE ESECUTATO

PREMESSA:

Nella convocazione del 11/09/2022 presso il Tribunale di Vasto, codesto Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Tommaso David, nominava il sottoscritto architetto Mario De Simone, con Studio in San Salvo (Ch) alla via Enrico Fermi n. 3, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Chieti con n.794 , C.T. d'Ufficio per la procedura immobiliare forzata indicata in oggetto concedendogli 90 giorni per l'espletamento dell'incarico oltre proroghe concesse in data 07/12/2022 (15 giorni) ed in data 27/12/2022 (20 giorni).

Il sottoscritto alla data 13/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con lo specifico mandato di procedere agli adempimenti previsti dai sotto indicati quesiti:

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

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

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

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

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

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

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

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

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

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

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

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

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

13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili 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) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

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

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

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

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

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

Dopo un attento esame della documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione, messo a disposizione in forma telematica dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Vasto il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato appena ricevuto il pagamento dell'acconto spese in data 11/10/2022 provvedeva a :

- reperire telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata e dopo un attento esame della documentazione si recava in data 14/10/2022 ed in data 17/10/2022 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti richiedere e reperire la copia dei titoli di provenienza degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
- recarsi in data 18/10/2022 presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Torino di Sangro (Ch) per fare richiesta di Pratiche edilizie relative al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, fare richiesta del certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di esecuzione e fare richiesta presso l'anagrafe del certificato di residenza e lo stato di famiglia del debitore esecutato;
- recarsi in data 21/10/2022 presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Torino di Sangro (Ch) per ritirare il certificato di destinazione urbanistica del terreno e per prendere visione e fare copia della documentazione urbanistica reperita relativa agli immobili oggetto di esecuzione;
- recarsi in data 29/10/2022 alle ore 17.00 (orario stabilito su richiesta dell'esecutato che telefonicamente aveva segnalato la sua irreperibilità alle 10.00 del mattino) a Torino di Sangro in c.da Palude n°11/2 presso gli immobili oggetto di esecuzione dando formalmente inizio alle operazioni peritali; il sopralluogo a causa del gran numero di abusi presenti e del sopraggiungere del buio è proseguito il giorno successivo alle ore 09.00;
- recarsi in data 03/11/2022 presso lo sportello unico del comune di Torino di Sangro (Ch) per verificare la sanabilità degli immobili oggetto di abuso e quantificare ove possibile le sanzioni pecuniarie da pagare.

QUESITO 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.;*

il sottoscritto a tal fine con esito di seguito riportato:

- reperiva telematicamente la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata, dopo un attento esame della documentazione si recava in data 14/10/2022 ed in data 17/10/2022 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chieti per reperire la copia degli atti di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- si recava in data 18/10/2022, in data 21/10/2022 presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Torino di Sangro per fare richiesta di consultazione e copia delle Pratiche edilizie relative al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione e reperire il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di esecuzione;

Riscontrando:

- **la sostanziale correttezza della documentazione ipocatastale fornita** tranne i seguenti errori:
 - la società Juliet spa ha sede a Siena in Strada statale 73 Levante n°14 e non in via Aldo Moro n° 13/15;
 - la società Fedaia SPV srl ha sede a roma in via Curtatone n° 3 e non in via Piemonte n° 38
 - nel riporto della data di nascita di [REDACTED] il 19/05/1927 e non il 19/05/1937 come erroneamente riportato alla pagina 5 della relazione ipocatastale;
- **alla luce di quanto emerso dalla documentazione urbanistica comunale** il titolo di provenienza degli immobili (Atto di compravendita del Notaio Cavallo Marincola Maria del 14/07/2011 Repertorio n° 65485 in atti dal 19/07/2011 R.P. 8852 tra [REDACTED] e [REDACTED]) contiene delle dichiarazioni non corrispondenti a quanto riscontrato e richiede rettifica, infatti:
 - Il fabbricato che ha originato il sub. 13 della part. 189 del fg. 13 benchè ante 1967 è stato ampliato con licenza edilizia n° 144/1993 del 20/01/1994 mentre nell'atto di acquisto è dichiarato solo che l'immobile è ante 1967;
 - Il fabbricato che ha originato il sub. 13 della part. 189 del fg. 13 è stato frazionato solo catastalmente e non è stata riscontrata alcuna pratica di frazionamento urbanistica;
 - Gli immobili oggetto di esecuzione venduti come da planimetria catastale allegata all'atto di acquisto includono vani abusivi, porticato abusivo ed abusi vari emersi dal raffronto con la licenza edilizia n° 144/1993 del 20/01/1994;

QUESITO 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.*

I beni Pignorati in base alla nota di trascrizione sono:

■ Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T, interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub13 - cat. A/4 - classe 2 - vani 5 - superficie Catastale 99 mq Rendita Catastale € 198,84; di proprietà di [REDACTED]

- Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportata el N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 7; Bene comune non censibile;
- Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude piano T, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 5 - cat. C6 -classe 4 - consistenza 15 mq - superficie catastale 19 mq; di proprietà di [REDACTED]

■ Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportato nel N.C.T. al: foglio 13 particella 233 - Superficie Porz. AA 9 are 88 centiare - Uliveto Classe 2 e Porz. AB 3 are 72 centiare - Vigneto Classe 1; di proprietà di [REDACTED]

Le trascrizioni risultano corrette rispetto ai titoli di proprietà in base alla verifica fatta sugli atti di provenienza

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:

1.1) Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T, interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 13 - cat. A/4 cl.2 - vani 5 - superficie Catastale 99 mq Rendita Catastale € 198,84;

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è sito a Torino di Sangro (Ch) lungo la strada che collega il comune alla strada statale adriatica a circa 1,5 chilometri dopo il suo imbocco da quest'ultima, in località denominata c.da Palude al numero civico 11.

L'appartamento fa parte di un fabbricato in struttura mista (muratura - calcestruzzo armato) costituito da tre unità abitative di cui due la piano terra ed una nel sottotetto soprastante, oltre rimessa posta al piano terra. Al fabbricato in cui è poso l'immobile si accede passando su una strada privata che attraversa una fascia demaniale riservata a Tratturo. La strada privata è comune alle altre proprietà del fabbricato.

L'abitazione semindipendente è collocata al piano terra nella parte posteriore dello stabile e vi si accede passando dalla rimessa.

L'accesso prosegue protetto da una tettoia in legno che copre parte delle corte di pertinenza dell'abitazione proteggendo dalle intemperie l'ingresso principale e parte del perimetro retrostante. L'appartamento si compone di un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e due ripostigli, per una superficie utile complessiva di circa 78,65 mq.

CONFINI:

con [REDACTED] e corte o resede di proprietà dell'esecutato;

STATO DI FATTO

L'abitazione si presenta in pessimo stato manutentivo, con lesioni nei muri del bagno e della cucina e segni di infiltrazioni.

L'appartamento mostra un insieme eterogeneo di finiture e di partizioni verticali ed orizzontali.

Infatti le strutture del soggiorno, della cucina, della camera da letto principale, del bagno, di parte del disimpegno e del ripostiglio esterno sono in muratura, mentre le strutture della camera da letto minore, del ripostiglio interno e di parte del corridoio sono in legno con divisori in cartongesso.

I locali presentano pavimentazioni di difente natura: il soggiorno e la cucina hanno pavimento in gres porcellanato, le camere da letto ed il disimpegno hanno pavimento in parquet, mentre il bagno ed i due ripostigli hanno dei pavimenti in ceramica. Il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica.

Le pareti interne sono tutte tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in parte in legno monovetro, in parte in alluminio monovetro ed in parte in legno con doppio vetro. La porta di ingresso è in doghe di alluminio mentre le restanti porte sono in legno tamburato.

I paramenti esterni sono intonacati, e tinteggiati con finitura a base acrilica.

Sono presenti delle predisposizioni per l'allaccio alla rete urbana del gas e per l'impianto di riscaldamento ma attualmente l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, è dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda e non è allacciato alla rete urbana del gas.

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Torino di Sangro (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: E1 - Agricola Normale

1.2) Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportata el N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 7; Bene comune non censibile;

La corte è pertinenza dell'appartamento oggetto di esecuzione (foglio 13 particella 189 sub. 13), ha una porzione di circa 9 mq nella parte anteriore alla rimessa oggetto di esecuzione (foglio 13 particella 189 sub. 5) e la restante superficie di circa 126 mq nella parte posteriore alla rimessa e perimetrale all'appartamento oggetto di esecuzione di cui costituisce di fatto pertinenza esclusiva. La corte è parzialmente lastricata e coperta da porticato ligneo;

CONFINI:

con [REDACTED], Terreno foglio 13 particella 233 oggetto di esecuzione, [REDACTED]
[REDACTED], corte o resede di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

STATO DI FATTO

La corte si presenta in cattivo stato manutentivo, in alcuni punti del lastrico sono presenti delle lesioni mentre la porzione non lastricata è in uno stato di semiabbandono;

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Torino di Sangro (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: E1 - Agricola Normale

1.3) Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, piano T, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 5 - cat. C6 - classe 4 - consistenza 15 mq - superficie catastale 19 mq; di proprietà di [REDACTED]

La rimessa ha una superficie utile di circa 15 mq e costituisce pertinenza dell'appartamento oggetto di esecuzione (foglio 13 particella 189 sub. 13) essendone tra l'altro suo unico tramite di accesso pedonale poichè posta nella parte anteriore del fabbricato a chiusura dell'accesso alla corte pertinenziale dell'appartameto oggetto di esecuzione.

CONFINI:

con [REDACTED], corte o resede di proprietà dell'esecutato, [REDACTED]

STATO DI FATTO

La rimessa si presenta in cattivo stato manutentivo con soffitto e parti delle pareti non intonacati.

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Torino di Sangro (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: E1 - Agricola Normale

1.4) Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportato nel N.C.T. al: foglio 13 particella 233 - Superficie Porz. AA 9 are 88 centiare - Uliveto Classe 2 e Porz. AB 3 are 72 centiare - Vigneto Classe 1; di proprietà di

Il terreno è sito a Torino di Sangro (Ch) in località c.da Palude in adiacenza alla corte oggetto di esecuzione (foglio 13 particella 189 sub. 7) dalla quale scende con leggera pendenza verso valle fino a lambire la fascia di rispetto demaniale del fiume Osento.

Vi si giunge sia superiormente dall'abitazione oggetto di esecuzione (foglio 13 particella 189 sub. 13) che inferiormente dalla stradina di campagna che fiancheggia il fiume Osento;

Il terreno ha una superficie complessiva di 1.360 mq e presenta nella parte prossimale al fabbricato essenze tipiche da giardino e nella restante parte 20 piante di olivo di medio e grosso fusto ed alcune piante agrumi;

CONFINI:

con corte foglio 13 particella 189 sub. 7 oggetto di esecuzione,

STATO DI FATTO

Il terreno si presenta in uno stato di semi abbandono con essenze non curate ed erbe infestanti;

DESTINAZIONE URBANISTICA: in base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Torino di Sangro (Ch) l'immobile è ubicato in zona denominata: E1 - Agricola Normale (per 1090 mq) e G2 - Fascia di rispetto da coste marine e fiumi (per 270 mq);

- 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 cc.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Come da indagini catastali effettuate in data 12/10/2019 e da consultazione degli atti, il debitore esecutato è proprietario :

- **nella quota 1/1 dell'abitazione e corte siti nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude n. 11, piano T., interno 2 riportata nel N.C.E.U. al foglio 13 particella 189 subb. 13, 7** a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CAVALLO MARINCOLA MARIA del 14/07/2011 Repertorio n° 65485 in atti dal 19/07/2011 R.P. n. 8852 con cui il acquistava gli immobili in oggetto dai sig.ri

[REDACTED]

Detti immobili erano pervenuti ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in forza del certificato di denuncia di successione testamentaria registrata a Vasto il 27/12/2010 al n° 859/9990/10 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 07/04/2011 ai numeri 6056/4244, in morte di [REDACTED] e deceduto il 02/01/2010 [REDACTED]; eredità accettata con atto di accettazione tacita e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 19/07/2011 al n. 12675/8851, con detto titolo il sig. [REDACTED] divenne nudo proprietario nella quota di 1/1 degli immobili in oggetto e la sig.ra [REDACTED] ne divenne Usufruttuaria nella quota di 1/1;

Detti immobili erano pervenuti al sig. [REDACTED] in qualità di proprietario per la quota di 1/1 in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

nella quota 1/1 della rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude riportata nel N.C.E.U. al foglio 13 particella 189 sub. 5 a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CAVALLO MARINCOLA MARIA del 14/07/2011 R.P. n° 65485 in atti dal 19/07/2011 Repertorio n. 8853 con cui il sig. [REDACTED]

[REDACTED] acquistava l'immobile in oggetto dai sig. [REDACTED]

Detto immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] in forza del certificato di denuncia di successione testamentaria registrata a Vasto il 27/12/2010 al n° 859/9990/10 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 07/04/2011 ai numeri 6056/4244, in morte di [REDACTED]; eredità accettata con atto di accettazione tacita e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 19/07/2011 al n. 12675/8851, con detto titolo il sig. [REDACTED] proprietario nella quota di 1/1 dell'immobile in oggetto;

Detto immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] in qualità di proprietario per la quota di 1/1 in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

- **nella quota 1/1 del terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude N.C.T. al foglio 13 particella 233** a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del NOTAIO CAVALLO MARINCOLA MARIA del 14/07/2011 R.P. n° 65485 in atti dal 19/07/2011 Repertorio n. 8853 con cui il sig. [REDACTED] acquistava l'immobile in oggetto dai sig. [REDACTED];

Detto immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] in forza del certificato di denuncia di successione testamentaria registrata a Vasto il 27/12/2010 al n° 859/9990/10 e trascritta presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 07/04/2011 ai numeri 6056/4244, in morte di [REDACTED] eredità accettata con atto di accettazione tacita e trascritto presso l'agenzia del territorio di Chieti in data 19/07/2011 al n. 12675/8851, con detto titolo il sig. [REDACTED] proprietario nella quota di 1/1 dell'immobile in oggetto;

Detto immobile era pervenuto al sig. [REDACTED]

████████████████████ in qualità di proprietario per la quota di 1/1 in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

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. 1249/3 9 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

- *Appartamento sito nel comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude n. 11, piano T., interno 2 con estremi catastali foglio 13 Particelle 189 sub 13;*
già fg. 13 part.189 sub. 11 fino al 01/12/2011 per intervenuta Divisione; già fg. 13 part. 189 sub. 10 e già fg. 13 part. 189 sub. 9 fino al 17/12/2009 per intervenuta Fusione; già fg. 13 part. 189 sub. 4 graffata alla fg. 13 Part. 262 fino al 28/08/2009 per intervenuta Divisione.
La unità immobiliare fg. 13 part. 189 sub. 4 graffata alla fg. 13 Part. 262 deriva da fusione del 27/06/1995 in atti dal 22/11/1995;

- *Corte sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude, con estremi catastali foglio 13 Particelle 189 sub 7;*
già fg. 13 part.189 sub. 1 fino al 28/08/2022 per intervenuta Divisione-Ampliamento - La unità immobiliare fg. 13 part.189 sub. 1
Costituzione del 12/04/1986 in atti dal 22/11/1995

- *Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude, piano T., con estremi catastali foglio 13 Particella 189 sub 5;*
Costituzione del 27/06/1995 in atti dal 22/11/1995

- *Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude, con estremi catastali foglio 13 Particella 233;*
già fg. 13 part. 145 fino al 03/03/1969 per intervenuto Frazionamento in atti dal 30/08/1974

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

Gli immobili staggiti (fg.13 part. 189 subb. 13, 7, 5) a causa degli abusi presenti sono muniti di planimetria catastale incompleta pertanto si allega una planimetria aggiornata;

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.*

- *Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T, interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 Particella 189 sub. 13;*

- *Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude, con estremi catastali foglio 13 Particella 189 sub 7;*

- *Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude, piano T., con estremi catastali foglio 13 Particella 189 sub 5;*

Dal raffronto tra documentazione fornita dallo sportello unico del Comune di Torino di Sangro in data 21/10/2022 e quindi tra l'ultimo titolo edilizio relativo agli immobili in oggetto costituito dalla licenza edilizia n° 144/1993 del 20/01/1994 e lo stato di fatto sono emersi numerosi abusi di seguito descritti e meglio evidenziati in una tavola specifica in allegato:

- a) l'appartamento non risulta frazionato a livello urbanistico;
- b) i vani: cucina e bagno fanno parte in realtà di una unità non abitativa con destinazione d'uso rimessa;
- c) i vani: camera 1, soggiorno, cucina e bagno presentano delle bucaure e partizioni variate rispetto alla licenza edilizia n° 144/1993;
- d) i vani: camera 2, ripostiglio 1, ripostiglio 2, parte del disimpegno, il porticato ligneo esterno ed una precaria copertura in onduline e lamiera posta sul lato est, sono totalmente abusivi;
- e) il locale rimessa ha le bucaure anteriori e posteriori ampliate;

In base a quanto verificato presso lo sportello unico del comune di Torino di Sangro in data 03/11/2022 gli abusi di cui ai punti **a, b, c, e** sono sanabili mentre gli abusi di cui al punto **d** richiedono una quasi totale demolizione infatti sarà possibile sanare solo una piccola porzione di porticato ligneo;

Le spese di sanatoria urbanistica e strutturale sono così quantificabili:

• Oblazione onerosa Comune di Torino di Sangro.....	516,00 €
• Oneri di costruzione	519,67 €
• Oneri Regionali.....	206,93 €
• Diritti di segreteria Permesso di Costruire in Sanatoria	60 € + 90 € = 150,00 €
• Marche da bollo.....	32,00 €
• Diritti di segreteria Genio Civile.....	200,00 €
• Marche da Bollo	32,00 €
• Spese catastali.....	2 x 50 € = 100,00 €
• Spese tecniche pratica Urbanistica e strutturale ..	3.000,00 € + 4% + 22% iva = 3.806,40 €
• Spese tecniche per direzione lavori di ripristino funzionale e consolidamento	2.000,00 € + 4% + 22% iva = 2.537,60 €
• Spese Tecniche per due accatastamenti.....	800,00 + 4%+22% iva = 1.015,04 €
• Spese assistenza legale (la sanatoria strutturale comporta denuncia automatica alla procura delle repubblica da parte del Genio Civile)	4.000,00 € + 4% + 22% iva = 5.075,20 €
• Spese di demolizione e smaltimento opere non sanabili	3.480,00 € + 10% iva = 3.828,00 €
• Spese di consolidamento fondale setti bagno - cucina.	5.000,00 € + 10% iva = 5.500,00 €
• Spese per ripristino funzionale dell'esistente.....	10.000,00 € + 10% iva = 11.000,00 €
• Spese per rettifica atto di compravendita.....	2.000,00 €
	Totale 36.518,84 €

- 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;*

- Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T, interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 13;

- Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude n. 11/2, con estremi catastali foglio 13 Particelle 189 sub 7;

- Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude n. 11/2, con estremi catastali foglio 13 Particella 189 sub 5;

Le opere abusive riscontrate sono le seguenti:

- a) l'appartamento non risulta frazionato a livello urbanistico;
- b) i vani: cucina e bagno fanno parte in realtà di una unità non abitativa con destinazione d'uso rimessa;
- c) i vani: camera 1, soggiorno, cucina e bagno presentano delle bucatore e partizioni variate rispetto alla licenza edilizia n° 144/1993;
- d) i vani: camera 2, ripostiglio 1, ripostiglio 2, parte del disimpegno, il porticato ligneo esterno ed una precaria copertura in onduline posta sul lato est, sono totalmente abusivi;
- e) il locale rimessa ha le bucatore anteriori e posteriori ampliate;

Le opere abusive sanabili ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 sono le opere di cui sopra alla lettere a, c, e oltre ad una piccola porzione del porticato ligneo di cui alla lettera d la vaiazione d'uso di cui alla lettera b è sanabile in base alla legge della Regione Abruzzo n° 40 /2017 del 01/08/2017 "disposizioni per il recupero del patrimonio esistente"

La spesa per la sanatoria delle opere sanabili, per la demolizione e smaltimento delle opere non sanabili, per il consolidamento fondale dei setti bagno - cucina e per il ripristino funzionale è di 36.518,84 €

- 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 staggiti non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Non vi sono spese ordinarie condominiali ma essendo l'abitazione e la rimessa facenti parte di un edificio multiproprietà in quota parte il proprietario dovrà partecipare a spese straordinarie di manutenzione riguardanti la copertura, la struttura e le finiture esterne in base ai millesimi di proprietà così come stabilito dall'art. 1123 del c.c.

In base alle superficie lorda della parte sanabile dell'appartamento, alla superficie catastale della rimessa e degli altri due immobili presenti nello stabile avremo:

$(65,31 \text{ mq} + 19\text{mq} \times 0,5) / ((65,31\text{mq} + 19\text{mq} \times 0,5) + (136\text{mq} + 0,33 \times 6\text{mq}) + 66\text{mq}) \times 1000 = 268$ millesimi

Non vi sono spese condominiali insolute.

- 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.*

- Non vi sono comunioni di beni, la proprietà nella quota di 1/1 dei beni staggiti è di [REDACTED];

- 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.

- Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T., interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub13 - cat. A/4 - classe 2 - vani 5 - superficie Catastale 99 mq Rendita Catastale € 198,84;
- Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportata el N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 7;
La corte ha nella piccola porzione di 9 mq antistante il fabbricato con servitù di passaggio;
- Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude piano T, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 5 - cat. C6 -classe 4 - Consistenza 15 mq- superficie catastale 19 mq;
- Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportato nel N.C.T. al: foglio 13 particella 233 - Superficie Porz. AA 9 are 88 centiare - Uliveto Classe 2 e Porz. AB 3 are 72 centiare - Vigneto Classe 1;

* TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 19/07/2011 al R.P. 2078 di formalità, per € 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 90.0000,00, **a carico di** [REDACTED] **il 15/02/1968 ed a favore Banca delle Marche S.P.A. con sede ad Ancona (An) e domicilio ipotecaro eletto ad Ancona - via Menicucci n. 4/6 - C.F. 01377380421**
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 24/07/2013 al R.P. 1274 per € 30.000,00 di cui per capitale di € 20.000,00 **a carico di** [REDACTED] **e** [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 28/07/2022 R.P. 11248 [REDACTED] **ed a favore di Fedaià SPV s.r.l. con sede a Roma (Rm) - C.F. 14108641003**

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

Gli immobili staggiti sono utilizzati dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] e dalla compagna la sig.ra [REDACTED]

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

ARCHITETTO

TEL/FAX 0873.343485

rilascio ed i relativi termini.

L'immobile non è occupato a titolo di locazione

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.**

Gli immobili andranno venduti in unico lotto per i seguenti motivi:

- Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude, con estremi catastali foglio 13 Particelle 189 sub 7;
Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione;
- Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in c.da Palude, piano T., con estremi catastali foglio 13 Particelle 189 sub 5;
Costituisce pertinenza dell'appartamento oggetto di esecuzione e suo unico accesso;
- Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportato nel N.C.T. al foglio 13 particella 233 - Superficie Porz. AA 9 are 88 centiare - Uliveto Classe 2 e Porz. AB 3 are 72 centiare - Vigneto Classe 1;
Il terreno con la sua superficie è necessario per giustificare le superfici edificate oggetto di sanatoria.

LOTTO UNICO:

- Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T, interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub.13 - cat. A/4 - classe 2 - vani 5 - superficie Catastale 99 mq
Rendita Catastale € 198,84;
- Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportata el N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 7;
- Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, piano T., riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 5 - cat. C6 -classe 4 - consistenza 15 mq - superficie catastale 19 mq;
- Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportato nel N.C.T. al: foglio 13 particella 233 - Superficie Porz. AA 9 are 88 centiare - Uliveto Classe 2 e Porz. AB 3 are 72 centiare - Vigneto Classe 1;

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 19/07/2011 al R.P. 2078 di formalità, per € 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 90.0000,00, a carico di [REDAZIONE] ed a favore **Banca delle Marche S.P.A. con sede ad Ancona (An)** e domicilio ipotecaro eletto ad Ancona - via Menicucci n. 4/6 - C.F. 01377380421

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta presso l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIARE di Chieti in data 24/07/2013 al R.P. 1274 per € 30.000,00 di cui per capitale di € 20.000,00 a carico [REDAZIONE] ed a favore di [REDAZIONE] e [REDAZIONE]

- **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto l'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERV: PUBBLICITA IMMOBILIAREdi Chieti in data 28/07/2022 R.P. 11248 a carico di [REDACTED] ed a favore di Fedaiia SPV s.r.l. con sede a Roma (Rm) - C.F. 14108641003

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*

LOTTO UNICO :

- Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T, interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub13 - cat. A/4 - classe 2 - vani 5 - superficie Catastale 99 mq Rendita Catastale € 198,84;
- Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportata el N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 7;
- Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, piano T, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 5 - cat. C6 -classe 4 - consistenza 15 mq - superficie catastale 19 mq;
- Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportato nel N.C.T. al: foglio 13 particella 233 - Superficie Porz. AA 9 are 88 centiare - Uliveto Classe 2 e Porz. AB 3 are 72 centiare - Vigneto Classe 1;

VALORE DI MERCATO ATTUALE

(stimato con il *metodo sintetico comparativo*, sulla base delle quotazioni correnti e sulle effettive possibilità di realizzo).

Dopo aver preso in considerazione altri immobili simili per l'accessibilità, vetustà, dotazione di sevizi ed impianti, esposizione, distanza dal centro abitato, distanza dal mare, viabilità e quanto altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, ed in base a i prezzi medi di vendita agenzie immobiliari di zona che può essere ritenuto congruo pari a: 1.100,00 €/mq a cui andrà decurtato il 20% per il possesso, per un valore 880 €/mq

- *Superficie commerciale di trasformazione appartamento*

65, 31 mq

- *Superficie commerciale di trasformazione ragguagliata corte o resede*

ARCHITETTO

TEL/FAX 0873.343485

$$25 \text{ mq} \times 0,3 + 162,16 \times 0,1 = 23,72 \text{ mq}$$

$$\text{- Superficie commerciale ragguagliata rimessa} = 19,00 \text{ mq} \times 0,4 = 7,6 \text{ mq}$$

- Superficie commerciale totale

$$65,31 \text{ mq} + 23,72 \text{ mq} + 7,6 \text{ mq} = 96,63 \text{ mq}$$

- Spesa per sanatoria, consolidamento e ripristino funzionale

$$36.518,84 \text{ €}$$

Valore di Stima appartamento, corte o resede e rimessa

$$(96,63 \text{ mq} \times 880 \text{ €/mq}) - 36.518,84 \text{ €} = 85.034,40 \text{ €} - 36.518,84 \text{ €} = 48.515,56 \text{ €}$$

Il terreno benchè distinto catastalmente in due colture è in realtà utilizzato solo ad uliveto pertanto dopo aver considerato altri immobili simili per coltura, tipologia di terreno, orientamento e posizione, gli si può attribuire il valore di 5 €/mq

- Superficie Terreno

$$1.360 \text{ mq}$$

Valore di stima del terreno

$$1.360 \text{ mq} \times 5 \text{ €/mq} = 6.800,00 \text{ €}$$

Valore di stima degli immobili pignorati

$$48.515,56 \text{ €} + 6.800,00 \text{ €} = \mathbf{55.315,56 \text{ €}}$$

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 allegano le foto dei beni esecutati.

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

E' stata effettuata notifica ai creditori iscritti 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 gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*

DESCRIZIONE DEI LOTTI DA RIPORTARE NELL'ORDINANZA DI VENDITA :**LOTTO UNICO :**

- ***Diritti pari a 1/1 su Appartamento sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude n°11 piano T., interno 2, riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub13 - cat. A/4 - classe 2 - vani 5 - superficie Catastale 99 mq Rendita Catastale € 198,84;***
- ***Diritti pari a 1/1 su Corte o resede sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude riportata el N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 7;***
- ***Diritti pari a 1/1 su Rimessa sita nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, piano T., riportato nel N.C.E.U. al: foglio 13 particella 189 sub. 5 - cat. C6 -classe 4 - consistenza 15 mq - superficie catastale 19 mq;***
- ***Diritti pari a 1/1 su Terreno sito nel Comune di Torino di Sangro (Ch) in C.da Palude, riportato nel N.C.T. al: foglio 13 particella 233 - Superficie Porz. AA 9 are 88 centiare - Uliveto Classe 2 e Porz. AB 3 are 72 centiare - Vigneto Classe 1;***

Abitazione semindipendente piano terra con superficie commerciale di trasformazione di 65,31 mq, che sarà costituita da soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, corte o resede con superficie di trasformazione di 187,16 mq di uso esclusivo, rimessa con superficie commerciale di 19 mq e terreno di 1360 mq con 20 piante di olivo di medio e grosso fusto alcune piante di agrumi e nella parte prossimale all'abitazione con essenze da giardino.

Gli immobili vesano in pessimo stato manutentivo.

L'abitazione e la rimessa necessitano di sanatoria edilizia.

Per la sanatoria dell'abitazione sarà necessario demolire opere e vani non sanabili e saranno necessarie opere di ripristino funzionale e di consolidamento di acuni setti del bagno e della cucina,.

Inoltre dovranno essere affrontate spese legali, e di rettifica del titolo di provenienza.

Le spese di sanatoria, ripristino funzionale, rettifica e legali hanno un importo stimato complessivo di 36.518,84 €.

Attualmente l'appartamento si compone di un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e due ripostigli, per una superficie utile complessiva di circa 78,65 mq.

L'appartamento mostra un insieme eterogeneo di finiture e di partizioni verticali ed orizzontali.

I locali presentano pavimentazioni di difente natura: il soggiorno e la cucina hanno pavimento in gres porcellanatto, le camere da letto ed il disimpegno hanno pavimento in parquet, mentre il bagno ed i due ripostigli hanno dei pavimenti in ceramica. Il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica.

Le pareti interne sono tutte tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in parte in legno monovetro, in parte in alluminio monovetro ed in parte in legno con doppio vetro. La porta di ingresso è in doghe di alluminio mentre le restanti porte sono in legno tamburato.

I paramenti esterni sono intonacati, e tinteggiati con finitura a base acrilica.

Sono presenti delle predisposizioni per l'allaccio alla rete urbana del gas e per l'impianto di riscaldamento ma attualmente l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, è dotato di boiler elettrico per la produzione di acqua calda e non è allacciato alla rete urbana del gas.
La corte ha nella piccola porzione di 9 mq antistante il fabbricato con servitù di passaggio;
L'immobile è occupato dal proprietario e dalla sua compagna.

VALORE A BASE D'ASTA	= €	€ 55.315,56
-----------------------------	------------	--------------------

Tanto si rassegna, in adempimento dell'incarico ricevuto e si allega alla presente:

- 1) Planimetria generale - Stato di fatto;
- 2) Planimetria generale con indicazione dello stato di abuso;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- 5) Foglio di mappa;
- 6) Visure catastali e visure storiche;
- 7) Visure ipotecarie;
- 8) Atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED];
- 9) Nota di trascrizione della Successione di [REDACTED];
- 10) Concessione Edilizia 144 -1993;
- 11) Stalcio di P.R.G. Comune di Torino di Sangro;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica Part. 233 del fg. 13;
- 13) Attestato di Prestazione Energetica;
- 14) Certificato di residenza di [REDACTED];
- 15) Certificato di stato di famiglia;
- 16) Notifiche inizio operazioni peritali
- 17) Copia Relazione di consulenza tecnica 38/2022 RGE con mascheramento dati sensibili

Vasto, li 14/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

