

# TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 28/2015 riunita alla 3/2016

Giudice: DR. Federico RIA/DR. Marcello COZZOLINO

Parti procedenti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA SOSTANZIALE

La presente relazione riguarda alcuni beni immobili localizzati nel Comune di Casacanditella; essi, sono riepilogati nella tabella che segue, con i rispettivi identificativi catastali e con i titoli di appartenenza. Si precisa che i beni saranno predisposti in lotti di vendita nel rispetto dell'effettivo diritto di proprietà: l'atto di pignoramento contenuto nei fascicoli contiene alcune imprecisioni: nel merito, alcuni beni oggetto di pignoramento sono stati attribuiti nel diritto di proprietà esclusiva [REDACTED] in luogo dell'effettivo diritto della nuda proprietà. Stessa cosa, già accadde nel pignoramento originale, di cui al procedimento n. 28/2015. I valori che andrò a determinare, quindi, saranno quindi riferiti ai seguenti identificati e titoli di appartenenza:

### IMMOBILI ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano S1 - T	6	548	2	cat. A/3	1	5,5 vani	Euro:238,60		
F	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano T	6	286		cat. C/2	1	90 mq	Euro:134,80	BENE VALUTATO CON 1° PERIZIA E.I. 28/2015	
F	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano T - 0001	6	548	3	cat. A/3	1	7,5 vani	Euro:325,37	BENE VALUTATO CON 1° PERIZIA E.I. 28/2015	
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	265		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	287		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	296		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	299		ULIVETO	2	21 are 80 ca	R.D.Euro:5,07 R.A. Euro: 5,07		

T	PROPRIETA' ESCLUSIVA IN SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	300	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:	SI
T	PROPRIETA' ESCLUSIVA IN SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	370	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:	SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	387	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:	SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	4711	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:	SI
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4047	ULIVETO	2	4 are 30 ca	R.D. Euro:1,00 R.A. Euro: 1,00		
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4713	ULIVETO	2	2 are 55 ca	R.D. Euro:0,59 R.A. Euro: 0,59		

## MODELLO 26

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	265		AA	SEMINATIVO	3	1	9		Euro:0,31	Euro: 0,23
6	265		AB	ULIVETO	2	1	36	5	Euro:31,62	Euro: 31,62
6	265		AC	PASCOLO ARB	U	6	86		Euro:0,32	Euro: 0,21

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	287		AA	SEMINATIVO	3	5	12		Euro:1,45	Euro: 1,06
6	287		AB	ULIVETO	2	13	38		Euro:3,11	Euro: 3,11

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	296		AA	ULIVETO	2	20	30		Euro:4,72	Euro: 4,72
6	296		AB	BOSCO ALTO	1	20	75		Euro:1,82	Euro: 0,64
6	296		AC	PASCOLO ARB	U	20	35		Euro:0,95	Euro: 0,63

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	300		A	BOSCO ALTO	1	1			Euro:8,78	Euro: 3,10
6	300		B	FRUTTETO	2	42			Euro:36,88	Euro: 18,44

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	370		AA	FRUTTETO	2	31	78		Euro:27,90	Euro: 13,95
6	370		AB	ULIVETO	2	22	52		Euro:5,23	Euro: 5,23

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	387		AA	ULIVETO	2	13	71		Euro:3,19	Euro: 3,19
6	387		AB	PASCOLO ARB	U	4	99		Euro:0,23	Euro: 0,15

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	4711		AA	ULIVETO	2	77	29		Euro:17,96	Euro: 17,96
6	4711		AB	PASCOLO ARB	U	11	26		Euro:0,52	Euro: 0,35

## IMMOBILI ALLA VIA VAL DI FORO

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T	6	4710	3	cat. C/2	1	122 mq	Euro:182,72	
F	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T-1	6	4710	2	cat. A/7	2	6 vani	Euro:495,80	
T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI	CASACANDITELLA (CH)	6	4709		SEMINATIVO	1	6 are 3 ca	R.D.Euro:2,96 R.A. Euro: 2,49	6554
T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI	CASACANDITELLA (CH)	6	566		SEMINATIVO	1	7 are 30 ca	R.D.Euro:3,58 R.A. Euro: 3,02	4579

Relativamente ai cespiti marginati in premessa e nella specie ai fabbricati evidenziati in colore arancione, si ravvisa che essi sono già stati valutati nell'esecuzione preliminare 28/2015; sono stati oggetto di prima vendita e, benché sia stati riproposti nel nuovo pignoramento 3/2017 (riunione da parte dell' [redacted] ho ritenuto di non riproporli nella nuova valutazione. Gli immobili erano già corrispondenti a quelli descritti nella perizia del 07/09/2015 e corrispondenti alla seguente conclusione di vendita:

## DESCRIZIONE PER L'AVVISO A BASE D'ASTA

## LOTTO UNICO

**NUDA PROPRIETA'** di beni immobili ricompresi in un lotto della maggior consistenza, sito nel comune di Casacanditella, alla contrada Montevecchio. Specificatamente beni:

- **a. immobile a uso residenziale**, sito nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, riportato nel foglio 6, particella 548 sub. 3; cat. A/3; classe 1, piano T-1, 7,5 vani, rendita catastale € 325,37. Variazione dell'11.03.2014 n. 8909.1/2014, in atti dall'11.03.2014 (Prot. n. CH0030619), con accesso dalla corte di cui alla particella 547. L'immobile, confina con il subalterno 2 della particella 548 di cui il debitore è il titolare stesso della nuda proprietà, corte comune p.lla 547, [redacted] strada comunale, eredi di [redacted] salvo se altri.
- **b. immobile a uso magazzino**, sito nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, riportato nel foglio 6, particella 286 cat. C/2; classe 1, piano T, rendita catastale € 134,80, con accesso dalla corte di cui alla particella 547. Variazione del 03.04.2002 n. 3510.1/2002, in atti dal 03.04.2002 (prot. n. 84082). L'immobile confina con corte comune p.lla 547, con [redacted], strada comunale, eredi di [redacted] [redacted] salvo se altri. Il tutto il tutto comprende i diritti comuni sull'area pertinenziale esterna adibita a corte, di cui alla particella 547 estesa mq. 668,00 e i diritti accessori comuni della particella 548 sub 1.

PREZZO CAUTELATIVO A BASE D'ASTA EURO..... **160.000,00**  
(CENTOESSANTAMILA)

## RELAZIONE AGGIORNATA

Numero di Ruolo generale: **28/2015 riunita alla 3/2016**

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Giudice: DR. Federico RIA/DR. Marcello COZZOLINO

Parti procedenti: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ORDINE DEGLI  
 CONSERVATORI •  
 MAURIZIO SCURCI  
 ISCRITTO ALL'ALBO  
 N° 1026  
 P.A.F.S.A.G.G.I.S.T.I.



Io sottoscritto **Maurizio SCURCI** iscritto con il n. 1026 all'Ordine degli Architetti e PPC della Provincia di Chieti e al n. 147 dell'albo dei CTU del Tribunale di Chieti, sono stato nominato Dal G.I. in epigrafe, Dott. Alberto IACHINI BELISARII, Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico specifico di rispondere ai quesiti di seguito riportati:

Quesito 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;*

Quesito 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;*

Quesito 3

*Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato*

Quesito 4

*Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'articolo 567, 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.*

Quesito 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'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avvio d'asta.*

Quesiti 6 e 7

*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; in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme;*

Quesito 8

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

Quesito 9

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Quesito 10

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiali che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito 11

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.

Quesito 12

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 emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.

Quesito 13

Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che devono essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento

Quesito 14

Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L. 311/06

Quesito 15

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

### ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

Le nuove operazioni peritali sono state avviate, così come concordate preliminarmente, il 13 marzo 2018, alle ore 10,00; le modalità della ricognizione sono state regolarmente verbalizzate. Alla visita ispettiva era presente il sig. [REDACTED] debitore, con il quale ho avuto modo di poter accedere all'interno degli immobili de quo. Nel corso della perlustrazione è stato possibile individuare per intero i cespiti da valutare: ne ho accertato le caratteristiche peculiari, compreso lo stato di consistenza e di conservazione. In secondo luogo, ho eseguito indagini di natura catastale e urbanistica e altre ancora indispensabili per il mandato conferitomi. I beni sono tutti ricompresi nel comune di Casacanditella, in parte alla contrada Montevecchio e, in parte, sulla strada della val Di Foro. Specificatamente, con la nuova istanza, il creditore ha inteso sottoporre a pignoramento i seguenti beni (rettificati da me ai corretti titoli di appartenenza come specificato in premessa):

### IMMOBILI ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano S1 - T	6	548	2	cat. A/3	1	5,5 vani	Euro:238,60		
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	265		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		51
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	287		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		51
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	296		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		51
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	299		ULIVETO	2	21 are 80 ca	R.D.Euro:5,07 R.A. Euro: 5,07		

T	PROPRIETA' ESCLUSIVA SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	300	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	PROPRIETA' ESCLUSIVA SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	370	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	387	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	4711	MODELLO 26				R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4047	ULIVETO	2	4	are 30 ca	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: 1,00		
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4713	ULIVETO	2	2	are 55 ca	R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,59		T

### MODELLO 26 (PER MODIFICA COLTURA)

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	265		AA	SEMINATIVO	3	1	9		Euro:0,31	Euro: 0,23
6	265		AB	ULIVETO	2	1	36	5	Euro:31,62	Euro: 31,62
6	265		AC	PASCOLO ARB	U		6	86	Euro:0,32	Euro: 0,21

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	287		AA	SEMINATIVO	3		5	12	Euro:1,45	Euro: 1,06
6	287		AB	ULIVETO	2		13	38	Euro:3,11	Euro: 3,11

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	296		AA	ULIVETO	2		20	30	Euro:4,72	Euro: 4,72
6	296		AB	BOSCO ALTO	1		20	75	Euro:1,82	Euro: 0,64
6	296		AC	PASCOLO ARB	U		20	35	Euro:0,95	Euro: 0,63

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	300		A	BOSCO ALTO	1	1			Euro:8,78	Euro: 3,10
6	300		B	FRUTTETO	2			42	Euro:36,88	Euro: 18,44

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	370		AA	FRUTTETO	2		31	78	Euro:27,90	Euro: 13,95
6	370		AB	ULIVETO	2		22	52	Euro:5,23	Euro: 5,23

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	387		AA	ULIVETO	2		13	71	Euro:3,19	Euro: 3,19
6	387		AB	PASCOLO ARB	U		4	99	Euro:0,23	Euro: 0,15

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	4711		AA	ULIVETO	2		77	29	Euro:17,96	Euro: 17,96
6	4711		AB	PASCOLO ARB	U		11	26	Euro:0,52	Euro: 0,35

## IMMOBILI ALLA VIA VAL DI FORO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	DIRITTI DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T	6	4710	3	cat. C/2	1	122 mq	Euro:182,72	
F	DIRITTI DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T-1	6	4710	2	cat. A/7	2	6 vani	Euro:495,80	
T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	4709		SEMINATIVO	1	6 are 3 ca	R.D.Euro:2,96 R.A. Euro: 2,49	6554
T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	566		SEMINATIVO	1	7 are 30 ca	R.D.Euro:3,58 R.A. Euro: 3,02	4579

DESCRIZIONE  
ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO.

Trattiamo l'altra porzione ricompresa nell'intero fabbricato dove ha la residenza l'esecutato, oltre ad altri terreni circostanti. In parte, l'immobile era già stato valutato nel pignoramento n. 28/2015 (la detta porzione era distinta al foglio 6, particella 548 sub 3),

## FABBRICATI

La nuova parte del fabbricato in esame (foglio 6, particella 548 sub. 2), è costituita: da un piano scantinato con accesso esclusivo (h= 2,10) dalla corte esterna di cui alla p.lla 547; è adibito a legnaia; dal piano terra adibito a zona giorno (h= 3,10 con pranzo e cucina) e dal piano primo adibito alla zona notte (h= 2,97, con due camere e bagno). Il collegamento verticale tra i piani è garantito da una scala interna comune che accede anche all'immobile di cui alla particella 548 sub 3 già valutato in prima istanza. Il piano terra, consta quindi di due vani e ha un'altezza utile di ml. 3,17; il primo piano che ha subito lievi lesioni sui soffitti dall'ultimo terremoto, comprende due camere da letto, un bagno e ha un'altezza utile di ml. 2,97. Si precisa che al sub 3, era stato annesso, nel conteggio originario di valutazione anche il portico esterno pertinenziale. Tale portico, che non risultava accatastato dovrà essere considerato pertinenziale anche al nuovo cespite distinto dalla particella 548 sub 2 in quanto abbraccia entrambi gli accessi dei 2 subalterni. In fase di attribuzione, ovvero nella vendita giudiziale dei due subalterni citati, il portico costituirà accessorio comune ai sub 2 e sub 3 della particella 548, previa definizione catastale a carico degli eventuali aggiudicatari. Si precisa, inoltre che al piano scantinato, a confine con la porzione sopra descritta, regolarmente accatastata, è stata ricavata una ulteriore porzione in proiezione del sovrastante portico. Essa risulta ricavata in assenza di autorizzazione urbanistica e non è accatastata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato principale ha le seguenti caratteristiche e finiture:

- *Struttura portante in muratura piena;*
- *Tamponature in muratura piena e tramezzature in laterizio forato;*
- *Intonaci esterni civile liscio;*
- *Rivestimenti esterni alle facciate regolarmente tinteggiate;*
- *Impianti idrici e termici autonomi esistenti;*
- *Impianto elettrico esistente;*
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni classici di media qualità;*
- *Infissi esterni in legno.*

Lo stato di manutenzione è buono, fatte salve le piccole lesioni ravvisate sulle voltine del piano primo, presumibilmente danneggiate dagli ultimi eventi tellurici. Lo stabile versa in ogni caso in condizioni di assoluta normalità, è regolarmente abitabile e non presenta forme di degrado pregiudizievoli. Eccezione è fatta per alcuni segnali di umidità in ascesa, nelle murature perimetrali, tipiche nelle costruzioni in muratura dell'epoca.

## TERRENI

I terreni pignorati costituiscono le aree circostanti al fabbricato descritto e che produssero asservimento urbanistico ai fini volumetrici. C'è da fare un chiarimento specifico: l'atto di pignoramento (sia nella procedura 28/2015 che nella 3/2017) non ha ricompreso la particella 547 del foglio 6, di mq. 668,00. Essa costituisce l'identificativo catastale della corte (accessorio comune a ente rurale e urbano) comune a tutti i fabbricati insistenti e pignorati (particella 286, 548 sub 2-3). Nonostante la particella non sia stata valutata esplicitamente (in quanto corte) è stata comunque ricompresa nella valutazione globale degli immobili e sarà quindi racchiusa implicitamente nei diritti di proprietà quale accessorio comune ai subalterni identificativi dei fabbricati oggetto di pignoramento. Ovvero all'immobile contraddistinto dalla particella 548 sub 2, 548 sub 3 e 286.

I terreni pignorati, di natura agricola, sono riassumibili come di seguito:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	MQ
6	<b>265</b>		AA	SEMINATIVO	3	<b>109,00</b>
6	<b>265</b>		AB	ULIVETO	2	<b>10.365,00</b>
6	<b>265</b>		AC	PASCOLO ARB	U	<b>686,00</b>
6	<b>287</b>		AA	SEMINATIVO	3	<b>512,00</b>
6	<b>287</b>		AB	ULIVETO	2	<b>1.338,00</b>
6	<b>299</b>			ULIVETO	3	<b>2.180,00</b>
6	<b>296</b>		AA	ULIVETO	2	<b>2.030,00</b>
6	<b>296</b>		AB	BOSCO ALTO	1	<b>2.075,00</b>
6	<b>296</b>		AC	PASCOLO ARB	U	<b>2.035,00</b>

6	300		A	BOSCO ALTO	1	10.000,00
6	300		B	FRUTTETO	2	420,00
6	370		AA	FRUTTETO	2	3.178,00
6	370		AB	ULIVETO	2	2.252,00
6	387		AA	ULIVETO	2	1.371,00
6	387		AB	PASCOLO ARB	U	499,00
6	4711		AA	ULIVETO	2	7.729,00
6	4711		AB	PASCOLO ARB	U	1.126,00
6	4047		AA	ULIVETO	2	430,00
6	4713		AA	ULIVETO	2	255,00

## DESCRIZIONE ALLA VIA PER VAL DI FORO

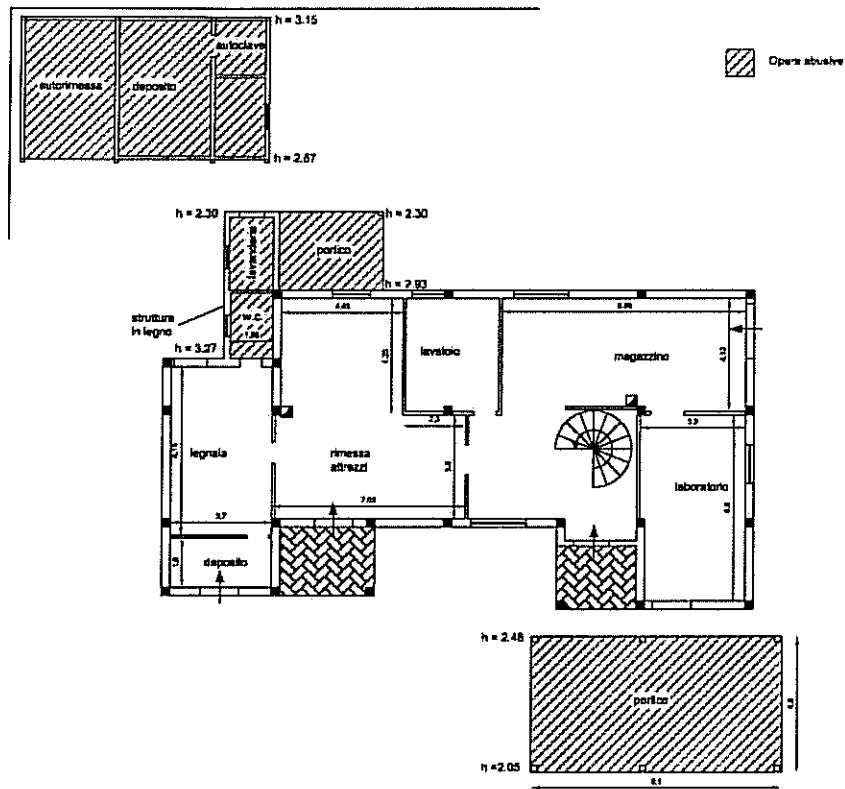
Trattiamo un altro fabbricato già di natura rurale e oggi classificato in area di PRG zona D2 (è esteso due piani fuori terra, al Foglio 6, particella 4710 SUB 2 E SUB 3 e SUB 1 CORTE), oltre ad altri terreni circostanti.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
6	4710	1	CASACANDITELLA STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T						Bene comune non censibile
6	4710	2	CASACANDITELLA STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T-1		A/7	2	6 vani	Euro:495,80	
6	4710	3	CASACANDITELLA STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T		C/2	1	122 mq	Euro:182,72	

Questa zona è destinata agli insediamenti di cui all'art. 5 lettere f (superfici a 400 mq), o, p, r; s, t. delle NTA. L'edificazione di questa zona avviene in attuazione delle lottizzazioni da prevedersi con specifici piani attuativi (P.A.P.). Le aree soggette a P.A.P. sono individuate e specificate nella allegata planimetria di Progetto di Piano (Ali. E-4). I P.A.P. come sopra individuati possono essere attuati in fasi temporali differenziate ed anche con giustificate ed opportune lievi modificazioni dei perimetri, nel rispetto delle normative vigenti.

## FABBRICATO

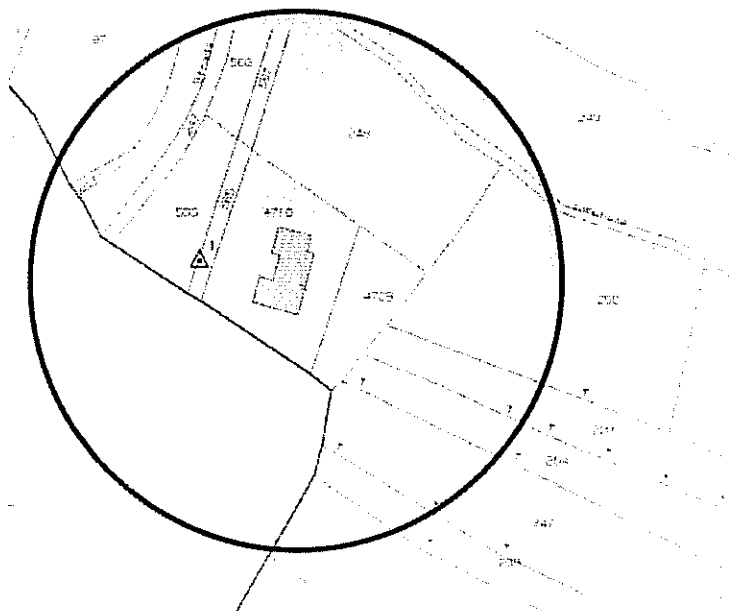
Il fabbricato in questione ha due piani in elevazione; il **piano terra** ha da progetto destinazione d'uso rurale (annessi rustici) e laboratorio ma viene utilizzato come zona giorno, con un'ampia cucina, la sala e accessori vari. Il **primo piano**, che progettamente è adibito ad alloggio residenziale, viene utilizzato come zona notte. I piani sono collegati da apposita scala circolare interna. Al piano terra, in aderenza al fabbricato e in zona immediatamente attigua, sono stati realizzati alcuni manufatti ad uso portico e ripostiglio (in muratura e in legno) ma in assenza di autorizzazione urbanistica. Gli stessi, che al momento non risultano sanabili, non saranno considerate nelle coerenze e consistenze. Nella figura che segue, si evince in rosso lo stato delle opere abusive.



### TERRENI

I terreni pignorati, di natura agricola, sono riassumibili come di seguito:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	MQ
6	4709			SEMINATIVO	1	603,00
6	566			SEMINATIVO	1	730,00



**QUESITO 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;

I beni sono tutti siti nel comune di Casacanditella, alla contrada Montevecchio e alla via Val Di Foro. e catastalmente, sono contraddistinti come segue:

**IMMOBILI ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano S1 - T	6	548	2	cat. A/3	1	5,5 vani	Euro:238,60		
T	DIRITTO DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH)	6	265		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH)	6	287		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	296		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	299		ULIVETO	2	21 are 80 ca	R.D.Euro:5,07 R.A. Euro: 5,07		
T	PROPRIETA' ESCLUSIVA IN SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	300		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	PROPRIETA' ESCLUSIVA IN SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	370		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	387		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA'	CASACANDITELLA (CH)	6	4711		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4047		ULIVETO	2	4 are 30 ca	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: 1,00		T
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4713		ULIVETO	2	2 are 55 ca	R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,59		T

**MODELLO 26 (PER MODIFICA COLTURA)**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	265		AA	SEMINATIVO	3	1	9		Euro:0,31	Euro: 0,23
6	265		AB	ULIVETO	2	1	36	5	Euro:31,62	Euro: 31,62
6	265		AC	PASCOLO ARB	U	6	86		Euro:0,32	Euro: 0,21

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	287		AA	SEMINATIVO	3	5	12		Euro:1,45	Euro: 1,08
6	287		AB	ULIVETO	2	13	38		Euro:3,11	Euro: 3,11

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	298		AA	ULIVETO	2	20	30		Euro:4,72	Euro: 4,72
6	298		AB	BOSCO ALTO	1	20	75		Euro:1,82	Euro: 0,64
6	298		AC	PASCOLO ARB	U	20	35		Euro:0,95	Euro: 0,63

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	300		A	BOSCO ALTO	1	1			Euro:8,78	Euro: 3,10
6	300		B	FRUTTETO	2	42			Euro:36,88	Euro: 18,44

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	370		AA	FRUTTETO	2	31	78		Euro:27,90	Euro: 13,95
6	370		AB	ULIVETO	2	22	52		Euro:5,23	Euro: 5,23

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	387		AA	ULIVETO	2	13	71		Euro:3,19	Euro: 3,19
6	387		AB	PASCOLO ARB	U	4	99		Euro:0,23	Euro: 0,15

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	4711		AA	ULIVETO	2	77	29		Euro:17,96	Euro: 17,96
6	4711		AB	PASCOLO ARB	U	11	28		Euro:0,52	Euro: 0,35

### IMMOBILI ALLA VIA VAL DI FORO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T	6	4710	3	cat. C/2	1	122 mq	Euro:182,72	
F	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T-1	6	4710	2	cat. A/7	2	6 vani	Euro:495,80	
T	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH)	6	4709		SEMINATIVO	1	6 are 3 ca	R.D.Euro:2,96 R.A. Euro: 2,49	6554
T	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH)	6	566		SEMINATIVO	1	7 are 30 ca	R.D.Euro:3,58 R.A. Euro: 3,02	4579

#### QUESITO 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;

#### CESPITI CONTRADA MONTEVECCHIO

Presso l'Agenzia delle Entrate (già Ufficio Tecnico Erariale) la planimetria catastale della porzione di fabbricato di cui al pignoramento è conforme allo stato riscontrato. Eccezione è fatta per il portico al piano terra, realizzato nel 1997 e per una parte del piano seminterrato, entrambi non accatastati.

Quest'ultimo, come sopra riferito, per una parte ricade nella proiezione del subalterno 2 della particella 548 e per un'altra parte nella proiezione del sub 3 della particella 548. L'immobile di cui alla **particella 538 sub 2**, confina con il subalterno 3 della particella 548 di cui lo stesso debitore è titolare della nuda proprietà, corte comune, [REDACTED], strada comunale, eredi di [REDACTED], salvo se altri.

#### CESPITE CONTRADA VIA VAL DI FORO

Presso l'agenzia delle Entrate (già Ufficio Tecnico Erariale) le planimetrie catastali sono conformi allo stato riscontrato. L'immobile di cui alla **particella 4710 sub 2 e 3**, confina con area comune (BCNC) della stessa ditta di cui al sub 1. L'intero lotto di sedime della particella 4710 confina invece con particella stessa proprietà 4709, particella 248, particella 565 dello stesso foglio.

#### QUESITO 3

*Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;*

L'esecutato [REDACTED] persona fisica e dichiara di essere separato dalla ex coniuge. La signora [REDACTED] è la madre dell'esecutato [REDACTED].

#### QUESITO 4

*Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'articolo 567, 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;*

#### CESPITI CONTRADA MONTEVECCHIO

1. L'immobile, per l'intera consistenza, pervenne al padre del debitore per la quota pari ad un quarto in virtù di legittimo titolo antecedente il 1963 e per la quota pari a tre quarti in virtù di atto di compravendita per Notar De Chiara di Guardiagrele in data 5 dicembre 1967 Rep. n.17817, registrato a Guardiagrele il 23 dicembre 1967 al n.413 e trascritto a Chieti il 29 dicembre 1967 ai nn. 16354/1483. All'attuale debitore, è pervenuto dal padre in virtù di atto di donazione con riserva di usufrutto DI ACCRESCIMENTO, rogato a Orsogna innanzi alla dottoressa Loredana Borrelli, il 06/03/1994, al Rep. 8507/2455, trascritto ai nn. 5167/4127 e 54168/4128 del 07.04.1994.
2. **ALTRO ATTO DI DONAZIONE** a rogito ricevuto dal notaio Saverio Messina del 24/07/1989 rep. 23242/7138.
3. **ATTO PUBBLICO** del 23/12/2002 Trascrizione in atti dal 07/01/2003 Repertorio n.: 23722 Rogante: ELENA CLEMENTINI Sede: SPOLTORE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 181.1/2003)

#### CESPITE CONTRADA VIA VAL DI FORO

1. **ATTO DI DONAZIONE** a rogito ricevuto dal notaio Maria Bianca Argentina Pizzutelli del 24/07/1982 rep. 2829/968, registrato a Chieti il 28/07/1982 al n. 2434.

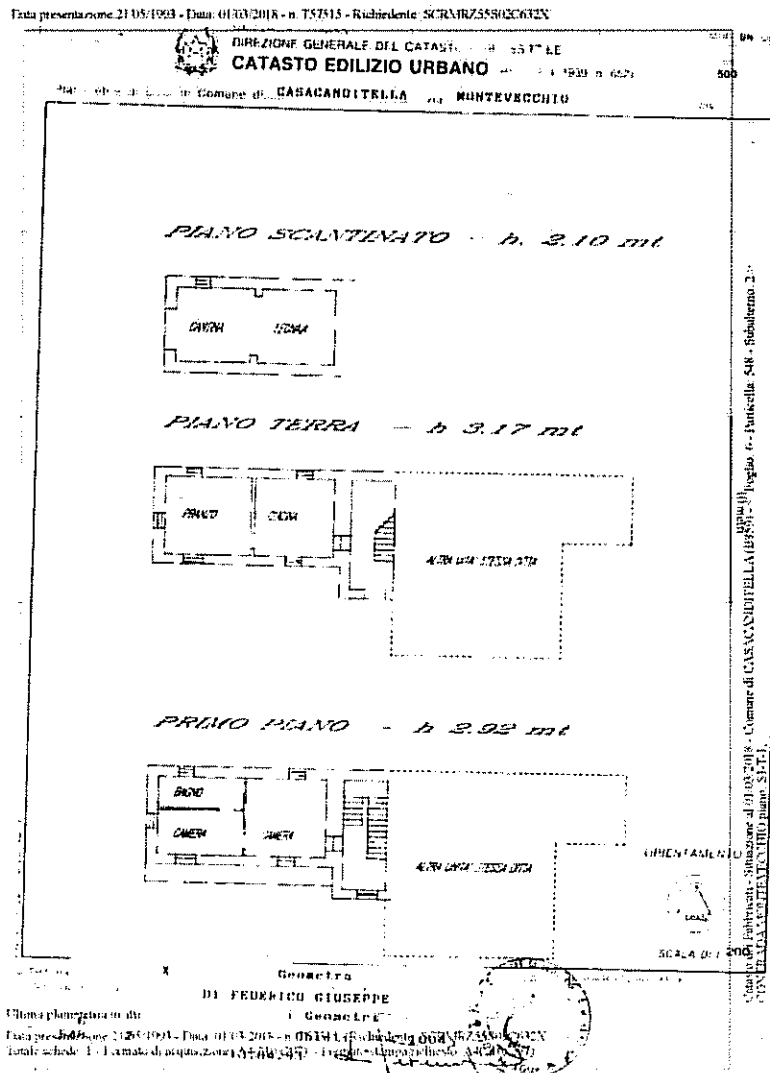
2. ALTRO ATTO DI DONAZIONE a rogito ricevuto dal notaio Saverio Messina del 24/07/1989 rep. 23242/7138.

**QUESITO 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'UTE e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avvio d'asta.*


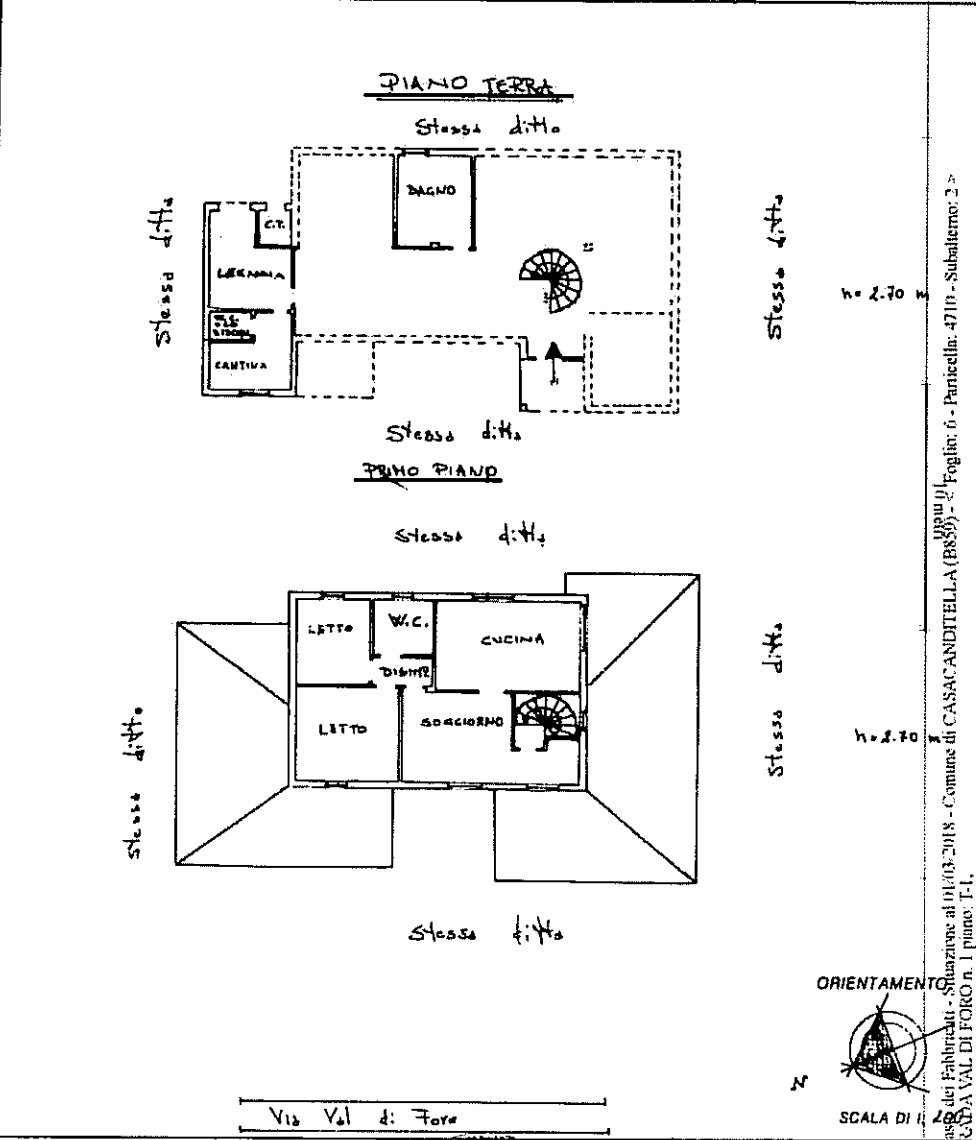
Tutti gli immobili sono regolarmente censiti alla sezione Urbana dell'Agenzia delle Entrate del Territorio di Chieti. Per l'avvenuto decesso del padre donante, [redacted] titolarità dell'usufrutto è in capo alla madre [redacted], nata a [redacted] ancora vivente.

**PLANIMETRIE CATASTALI DEI FABBRICATI  
CESPITE CONTRADA MONTEVECCHIO PARTICELLA 548 SUB 2**



CESPITI VIA VAL DI FORO PARTICELLA 4017 SUB 2

Data presentazione: 26/04/1999 - Data: 01/03/2018 - n. T45506 - Richiedente: [REDACTED]

<p>MODULARIO F. Fog. Form. 882</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. 88 (CEU)</p>
<p>Planimetria di u.l.u. in Comune di CASACANDITELLA (CA) via Val di Foro</p>			<p>LIRE 500</p>
			<p>Uscita di Emergenza - Situazione al 01/03/2018 - Comune di CASACANDITELLA (8855) - Foglio: 6 - Particella: 4717 - Subalterno: 2 - STAGIA VAL DI FORO n. 1 punto: F.I.</p>
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>Compilata dal GEOM. DANIELO MARO <small>(Stato, cognome e nome)</small></p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p>
<p>Data presentazione: 26/04/1999 - Data: 01/03/2018 - n. T45506 - Richiedente: [REDACTED]</p>		<p>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) della provincia di CHIETO n. 111</p>	
<p>n. 4240 sub 2</p>		<p>data Firma</p>	

CESPITI VIA VAL DI FORO PARTICELLA 4017 SUB 3

Data presentazione: 26/04/1999 - Data: 01/03/2018 - n. T45507 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO F. rog. rend. 40/77		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. 81 (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di CASACANDITELLA via Val di Foro civ. 4				
<p><u>PIANO TERRA</u></p> <p>Stessa Ditta</p> <p>Stessa Ditta</p> <p>Stessa Ditta</p> <p>Stessa Ditta</p> <p>h = 2.70</p>				
ORIENTAMENTO <p>SCALA DI 1:2</p>				
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti		Compilata dal geom. <b>ANGELINO PEPPINO</b> (Titolo, cognome e nome) PEPPINO		RISERVATO ALL'UFFICIO c/1003/99
Data presentazione: 26/04/1999 - Data: 01/03/2018 - n. T45507 - Richiedente: [REDACTED] Data di acquisizione: 22-04-99 - Firma: [REDACTED]				

Catasto del Fabbricato - Situazione al 01/03/2018 - Comune di CASACANDITELLA (BS55) - Foglio: 6 - Particella: 4710 - Suballemo: 3 - STRADA VAL DI FORO n. 1 piano: T.

**QUESITI 6 e 7**

**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; in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L.47/85 e successive norme;**

**CONTRADA MONTEVECCHIO**

La costruzione originaria del fabbricato, è antecedente il 1967. L'edificio principale è stato successivamente interessato da un progetto di ristrutturazione che ha riguardato la copertura esistente e la razionalizzazione dei locali interni, del balcone al primo piano e di un pergolato portico al piano terra. Le opere sono state assentite dal rilascio della **Concessione Edilizia n. 13/97 del 17.05.1997**. Il complesso, edificato in varie fasi, presentava un aspetto architettonico di dubbia connotazione; le coperture esistenti, realizzate in epoche disparate e con materiali diversificati, restituivano un aspetto poco decoroso e precario. Oltre ai motivi estetici, con il progetto si è inteso procedere alla ristrutturazione della copertura e alla razionalizzazione locali interni, al fine di evitare continui danni ai vani abitativi determinati dalle infiltrazioni sovrastanti. In data 17/12/2005 è stata prodotta la D.I.A. di cui al Prot. 3933 per la costituzione della piscina sulla particella attigua 287 dello stesso foglio.

**CONTRADA VIA VAL DI FORO**

La costruzione originaria del fabbricato risale al 1981. L'edificio è stato assentito dai seguenti provvedimenti edilizi:

*Concessione Edilizia n. 54 del 31/07/1981;*

*Concessione Edilizia n. 5 del 07/04/1983;*

*Concessione Edilizia n. 44 del 03/10/1985;*

*Concessione Edilizia n. 26 del 04/07/1987;*

*Concessione Edilizia n. 01 del 31/07/1992;*

*Concessione Edilizia n. 05 del 29/04/1995;*

*Concessione Edilizia n. 59 del 08/10/1996*

*D.I.A. del 3101/2006.*

Non è stato richiesto il certificato di agibilità.

**QUESITO 8**

**Accerti la situazione di possesso con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.**

**CONTRADA MONTEVECCHIO**

L'intero fabbricato è nella piena disponibilità del debitore; è abitato unitamente alla madre, [REDACTED] nata a [REDACTED] attuale usufruttuaria del bene dopo l'avvenuto decesso del padre dell'esecutato, il sig. [REDACTED]

**CONTRADA VIA VAL DI FORO**

L'intero fabbricato è nella piena disponibilità del fratello del debitore; è da egli stesso abitato unitamente alla sua famiglia. La madre, [REDACTED], nata a [REDACTED] è usufruttuaria anche in questo caso del bene stesso, dopo l'avvenuto decesso del padre dell'esecutato, sig. [REDACTED]

**QUESITO 9**

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

**CONTRADA MONTEVECCHIO**

Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

**CONTRADA VIA VAL DI FORO**

Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. Le opere abusive riscontrate e sopra descritte, non sono al momento sanabili.

**QUESITO 10**

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiali che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Per l'immobile in questione, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli e non:

DESCRIZIONE
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/08/1989 - Registro Particolare 10357 Registro Generale 12554            ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA            Nota disponibile in formato immagine</p>
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/04/1994 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 5167            Pubblico ufficiale LOREDANA BORRELLI Repertorio 8507 del 15/03/1994            ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA            Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)            Nota disponibile in formato immagine</p>
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/1995 - Registro Particolare 3725 Registro Generale 4646            Pubblico ufficiale MESSINA SAVERIO Repertorio 32593 del 17/03/1995            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)            Nota disponibile in formato immagine</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO del 28/08/1997 - Registro Particolare 1382 Registro Generale 11238            Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Repertorio 32705 del 27/08/1997            IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO            Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Comunicazione n. 514 del 17/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 17/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/1998 - Registro Particolare 1872 Registro Generale 2435            Pubblico ufficiale MESSINA SAVERIO Repertorio 36766 del 10/02/1998            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)            Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/07/1998 - Registro Particolare 6791 Registro Generale 8787            Pubblico ufficiale ALBERGO MICHELE Repertorio 13516 del 25/06/1998            ATTO TRA VIVI - PERMUTA            Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)            Nota disponibile in formato elettronico</p>

<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1999 - Registro Particolare 1647 Registro Generale 2203          Pubblico ufficiale MESSINA SAVERIO Repertorio 38752/11582 del 04/02/1999          ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/2003 - Registro Particolare 181 Registro Generale 214          Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 23722 del 23/12/2002          ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2003 - Registro Particolare 6786 Registro Generale 8585          Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 25667 del 24/04/2003          ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/2003 - Registro Particolare 6787 Registro Generale 8586          Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 25667 del 24/04/2003          ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2003 - Registro Particolare 6788 Registro Generale 8587          Pubblico ufficiale ELENA CLEMENTINI Repertorio 25667 del 24/04/2003          ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 11043          Pubblico ufficiale TRAGNONE GIUSEPPE Repertorio 44204/8060 del 22/06/2011          IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2015 - Registro Particolare 69 Registro Generale 1068          Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 758/2013 del 04/11/2013          IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 77 Registro Generale 1199          Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 420/2014 del 18/06/2014          IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2015 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 2819          Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 64 del 03/02/2015          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2016 - Registro Particolare 920 Registro Generale 1137          Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio 989/2015 del 15/12/2015          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI          Immobili siti in CASACANDITELLA (CH)          Nota disponibile in formato elettronico</p>

Le formalità pregiudizievoli sopra prodotte, dovranno essere cancellate con l'eventuale emanando Decreto di trasferimento.

## **QUESITO 11**

***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.***

### **CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE**

Lo scrivente è delegato del Comitato del Consultivo Misto che ha sede presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Chieti. Il Comitato, svolge la funzione informativo-consultiva sui valori degli immobili validati semestralmente ed esprime pareri inerenti il mercato immobiliare in generale. In sostanza costituisce il luogo di confronto tra gli operatori tecnico-economici del mercato immobiliare, in merito all'andamento ed alle quotazioni immobiliari con attività che garantiscano la più ampia trasparenza ed attendibilità nelle informazioni. L'introduzione è finalizzata a sottolineare, rispetto a tempi pregressi concretizzati da indagini più o meno contrastanti, la validità e l'attendibilità dei dati forniti oggi dall'Osservatorio. L'ipotesi di base è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria, utile è stata la suddivisione del territorio in porzioni che esprimessero livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Ogni territorio comunale, infatti, è stato segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. È stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento a unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

### **IL PROCESSO DI RILEVAZIONE**

La rilevazione dei dati campione è differenziata in due modalità operative, in dipendenza della vivacità del mercato immobiliare:

Rilevazione diretta mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consentisse l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile.

Rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'expertise degli uffici catastali che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo.

Nel caso di specie, il patrimonio edilizio, all'interno di una stessa zona omogenea, si presenta fortemente differenziato sia nei caratteri quantitativi ma anche e soprattutto in quelli qualitativi. Il processo di segmentazione attuale del mercato immobiliare mi costringono ad operare su classi ristrette di beni identificati da un numero elevato di caratteristiche. Il passaggio, quindi, dal procedimento monoparametrico a quello pluriparametrico è motivato dalla incapacità di un unico parametro, per quanto rappresentativo, di incorporare tutte le influenze del mercato sulla formazione del valore che mi si richiede. Il modello pluriparametrico è quello in grado di superare il problema connesso alla sempre più spinta segmentazione del mercato, alla differenziazione dei beni immobiliari, alla misura delle loro caratteristiche quali-quantitative. La formazione del campione di confronto diventa più agevole, al punto da richiedere nell'impiego di alcune tecniche, un minor grado di

omogeneità. Come suggerisce anche lo studio quotidiano dell'OMI quindi, il riconoscimento dell'importanza della qualità nell'apprezzamento di un immobile, ovvero l'esigenza di portare in conto nella stima non un solo parametro e non solo quelli quantitativi, ha come approccio primario quello proposto in letteratura la stima per punti di merito. È un procedimento che può in sostanza collocarsi in posizione intermedia tra i procedimenti monoparametrici e quelli pluriparametrici. La nota estimativa è stata quindi indirizzata alla verifica del valore commerciale più probabile (con l'ausilio di valori unitari minimi e massimi), per giudizio diretto (per valore di mercato) e con i principi certificati dalle indicazioni unitarie prodotte dall'Agenzia del Territorio (OMI) la cui struttura indaga costantemente il mercato immobiliare, con sistemi e metodi sicuramente oggettivi che considerano con notevole attendibilità, il passaggio dal procedimento **monoparametrico** a quello **pluriparametrico**, estraendo, a campione, transazioni di compravendite ravvisate nel territorio. Ho quindi analizzato nel dettaglio i cespiti in questione sia dal punto di vista delle rifiniture adottate che delle caratteristiche costruttive generali. Ho inoltre verificato e considerato l'ubicazione specifica e la sua destinazione urbanistica, in alcuni casi localizzate in un ambiente pressoché saturo dal punto di vista commerciale.

Comune: CASACANDITELLA Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO Codice di zona: R2 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Non presente.

#### DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2	3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	N
Autorimesse	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	N
Box	NORMALE	350	500	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	N

## CONSIDERAZIONI

I valori unitari "OMI" di cui sopra sono da ritenersi indicativi dell'orientamento del mercato immobiliare. Evidentemente, nei limiti dell'oscillazione minima e massima, tendono a ricomprendere le tipologie edilizie per destinazione, ubicazione, consistenza e qualità.

Al fine di cogliere il valore medio potenziale più probabile del locale commerciale, è opportuno considerare quanto segue:

l'ubicazione è marginale rispetto alle principali "piazze" commerciali del territorio di riferimento;

la consistenza, è adeguata all'uso cui è attualmente destinata;

la qualità costruttiva dell'involucro immobiliare è da considerarsi buona sia sotto il profilo strutturale (fabbricato in muratura non antisismica con caratteristiche economiche) e sia sotto l'aspetto estetico visto il degrado delle parti comuni;

- Le caratteristiche specifiche di finitura e impianti sono in mediocre stato di conservazione. Tali considerazioni, opportunamente mediate con i valori di riferimento OMI nonché con quelli riscontrati sul territorio per immobili assimilabili, mi permettono di individuare il valore unitario congruo per superficie lorda ragguagliata in **€ 1.000,00/mq.** I terreni saranno invece valutati per il grado di voltura, secondo i parametri delle tabelle OMI.

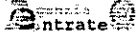
## CONSISTENZE VENDIBILI DEI FABBRICATI

Le CONSISTENZE e le relative valutazioni, non ricomprendono le opere abusive.

<b>COSISTENZA FABBRICATI MONTEVECCHIO</b>	L	L	RAGG	TOT.
PIANO INTERRATO PREESISTENTE	5,20	10,00	0,50	26,00
PIANO TERRA	5,20	10,00	1,00	52,00
PIANO PRIMO	5,20	10,00	1,00	52,00
				<b>Mq. 130,00</b>

<b>COSISTENZA FABBRICATI VAL DI FORO</b>	MQ		RAGG.	TOT.
PIANO TERRA	200,00		0,60	120,00
PIANO PRIMO	130,00		1,00	130,00
				<b>Mq.250,00</b>

Ufficio del territorio di CHIETI

Data: 30/03/2016  
Ora: 14.39.48

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

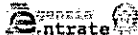
n. del 17/03/2016

n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 5 COLLINE DEL TRIGNO E DEL SINELLO Comuni di: ARCHI, BOMBA, CARPINETO SINELLO, CELENEA SUL TRIGNO, COLLEDIMEZZO, DOGLIOLA, GULMI LISCIA, PALMOLI, PERANO, PIETRAFERRAZZANA, SANBUONO, SAN GIOVANNI LIPIONI, TORREARRECCIO, TUFFILLO				REGIONE AGRARIA N° 6 COLLINE LITORANEE DI CHIETI Comuni di: CHIETI, ARI, BUCCHIANICO, CASALINCONTRADA, SAN GIOVANNI TEATINO, FRANCAVILLA AL MARE, GIULIANO TEATINO, MIGLIANICO, RIPA TEATINA, TORREVECCHIA TEATINA, VACRI, VILLAMAGNA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					33500,00			
BOSCO CEDUO	3900,00				4600,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4800,00				6100,00			
CANNETO	4800,00				7300,00			
FRUTTETO SPECIALIZZATO					20300,00			
FRUTTETO TRADIZIONALE					11680,00			
INCULTO PRODUTTIVO	1600,00				1700,00			
ORTO IRRIGUO					27600,00			
PASCOLO	2200,00				3000,00			
PASCOLO ARBORATO	3400,00				3200,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2100,00				2600,00			
QUERCETO					7900,00			
SEMINATIVO	5400,00				15000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	6900,00	SI	SI		15100,00			

Pagina 5 di 8

Ufficio del territorio di CHIETI

Data: 30/03/2016  
Ora: 14.39.48

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2016

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del 17/03/2016

n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 5 COLLINE DEL TRIGNO E DEL SINELLO Comuni di: ARCHI, BOMBA, CARPINETO SINELLO, CELENEA SUL TRIGNO, COLLEDIMEZZO, DOGLIOLA, GULMI LISCIA, PALMOLI, PERANO, PIETRAFERRAZZANA, SANBUONO, SAN GIOVANNI LIPIONI, TORREARRECCIO, TUFFILLO				REGIONE AGRARIA N° 6 COLLINE LITORANEE DI CHIETI Comuni di: CHIETI, ARI, BUCCHIANICO, CASALINCONTRADA, SAN GIOVANNI TEATINO, FRANCAVILLA AL MARE, GIULIANO TEATINO, MIGLIANICO, RIPA TEATINA, TORREVECCHIA TEATINA, VACRI, VILLAMAGNA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	16700,00				24900,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	17400,00				26200,00			
ULIVETO	15600,00				21400,00			
VIGNETO A TENDONE	23100,00				34300,00	SI	SI	
VIGNETO BASSO	9800,00				14800,00			

Pagina: 6 di 8

**QUESITO 12**

*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 emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta.*

I beni di cui sopra saranno riassunti in CINQUE LOTTI DI VENDITA.

1. **IL PRIMO LOTTO** comprenderà i cespiti con i diritti pari alla sola nuda proprietà al sig. [REDACTED],
2. **IL SECONDO LOTTO** comprenderà i cespiti con i diritti pari alla proprietà dell'intero, ed equivalenti alla nuda proprietà del sig. [REDACTED] e dell'usufrutto in capo alla sig.ra [REDACTED]
3. **IL TERZO LOTTO** comprenderà i cespiti con i diritti pari all'usufrutto del sig. [REDACTED]
4. **IL QUARTO LOTTO** comprenderà i cespiti con i diritti pari all'usufrutto della [REDACTED]
5. **IL QUINTO LOTTO** comprenderà i cespiti con i diritti pari alla proprietà ESCLUSIVA del [REDACTED]

**PRIMO LOTTO: DIRITTI PARI ALLA NUDA PROPRIETÀ AL SIG. [REDACTED] IMMOBILI  
ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) CONTRADA MONTEVECCHIO, Piano S1 - T	6	548	2	cat. A/3	1	5,5 vani	Euro:238,60		
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	296		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	299		ULIVETO	2	21 are 80 ca	R.D. Euro:5,07 R.A. Euro: 5,07		
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	387		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ' [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	4711		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

## MODELLO 26

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	296		AA	ULIVETO	2		20	30	Euro:4,72	Euro: 4,72
6	296		AB	BOSCO ALTO	1		20	75	Euro:1,82	Euro: 0,64
6	296		AC	PASCOLO ARB	U		20	35	Euro:0,95	Euro: 0,63

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	387		AA	ULIVETO	2		13	71	Euro:3,19	Euro: 3,19
6	387		AB	PASCOLO ARB	U		4	99	Euro:0,23	Euro: 0,15

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	4711		AA	ULIVETO	2		77	29	Euro:17,96	Euro: 17,96
6	4711		AB	PASCOLO ARB	U		11	26	Euro:0,52	Euro: 0,35

## VALORI NUDA PROPRIETA' TERRENI

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	CI	MQ	€/Mq	VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETA'
6	299			ULIVETO	3	2.180,00	2,14	4.665,20	
6	296		AA	ULIVETO	2	2.030,00	2,14	4.344,20	
6	296		AB	BOSCO ALTO	1	2.075,00	0,61	1.265,75	
6	296		AC	PASCOLO ARB	U	2.035,00	0,32	651,20	
6	387		AA	ULIVETO	2	1.371,00	2,14	2.933,94	
6	387		AB	PASCOLO ARB	U	499,00	0,32	159,68	
6	4711		AA	ULIVETO	2	7.729,00	2,14	16.540,06	
6	4711		AB	PASCOLO ARB	U	1.126,00	0,32	360,32	
						<b>SOMMANO</b>		<b>30.920,35</b>	<b>€ 24.195,10</b>

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
<i>Interesse Legale Vigente: 0,30%</i>	
<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 30.920,35
Età dell'usufruttuario	82 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	72,5
Valore dell'usufrutto	€ 6.725,18
Valore della nuda proprietà	€ 24.195,1

### VALORE NUDA PROPRIETA' FABBRICATI

COSISTENZA FABBRICATI MONTEVECCHIO	L	L	RAGG	TOT	€/MQ	VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETA'
piano interrato preesistente	5,20	10,00	0,50	26,00			
piano terra	5,20	10,00	1,00	52,00			
piano primo	5,20	10,00	1,00	52,00			
				130,00	1.000,00	130.000,00	€ 101.725,00

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
<i>Interesse Legale Vigente: 0,30%</i>	
<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 130.000,00
Età dell'usufruttuario	82 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	72,5
NUDA proprietà	€ 101.725,00
Valore dell'usufrutto	€ 28.275,0

VALORE COMPLESSIVO PRIMO LOTTO € 125.920,10

**SECONDO LOTTO: DIRITTI PARI ALLA PROPRIETÀ DELL'INTERO; EQUIVALENTI ALLA NUDA PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] DELL'USUFRUTTO IN CAPO ALLA SIG.RA [REDACTED].**

**IMMOBILI ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4047		ULIVETO	2	4 are 30 ca	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: 1,00		
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4713		ULIVETO	2	2 are 55 ca	R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,59		

**VALORE INTERA PROPRIETA' TERRENI**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	MQ	€/Mq.	Valore
6	4047		AA	ULIVETO	2	430,00	2,14	920,20
6	4713		AA	ULIVETO	2	255,00	2,14	545,70
								<b>€ 1.465,90</b>

**VALORE COMPLESSIVO SECONDO LOTTO € 1.465,90**

**TERZO LOTTO: DIRITTI PARI ALL'USUFRUTTO DEL SIG. [REDACTED] IMMOBILI ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO**

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	265		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	287		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

**MODELLO 26**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	265		AA	SEMINATIVO	3		1	9	Euro:0,31	Euro: 0,23
6	265		AB	ULIVETO	2	1	36	5	Euro:31,62	Euro: 31,62
6	265		AC	PASCOLO ARB	U		6	88	Euro:0,32	Euro: 0,21

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	287		AA	SEMINATIVO	3		5	12	Euro:1,45	Euro: 1,06
6	287		AB	ULIVETO	2		13	38	Euro:3,11	Euro: 3,11

**VALORI USUFRUTTO TERRENI**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	MQ	€/Mq.	VALORE INTERO	VALORE USUFRUTTO
6	265		AA	SEMINATIVO	3	109,00	1,50	163,50	
6	265		AB	ULIVETO	2	10.365,00	2,14	22.181,10	
6	265		AC	PASCOLO ARB	U	686,00	0,32	219,52	
6	287		AA	SEMINATIVO	3	512,00	1,50	768,00	
6	287		AB	ULIVETO	2	1.338,00	2,14	2.863,32	
								26.195,44	€ 15.324,33

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

<b>Usufrutto Vitalizio</b>	
Valore della piena proprietà	€ 26.195,44
Età dell'usufruttuario	57 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	195
Valore dell'usufrutto	€ 15.324,33
Valore della nuda proprietà	€ 10.871,11

**VALORE COMPLESSIVO TERZO LOTTO € 15.324,33**

## QUARTO LOTTO: DIRITTI PARI ALL'USUFRUTTO ALLA SIG.RA [REDACTED]

## IMMOBILI ALLA VIA VAL DI FORO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	DIRITTI DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T	6	4710	3	cat. C/2	1	122 mq	Euro:182,72	
F	DIRITTI DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T-1	6	4710	2	cat. A/7	2	6 vani	Euro:495,80	
T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	4709		SEMINATIVO	1	6 are 3 ca	R.D.Euro:2,96 R.A. Euro: 2,49	6554
T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	566		SEMINATIVO	1	7 are 30 ca	R.D.Euro:3,58 R.A. Euro: 3,02	4579

## VALORI USUFRUTTO TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZ.	QUALITÀ	CLASSE	MQ	€/MQ.	VALORE INTERO	VALORE USUFRUTTO
6	4709			SEMINATIVO	1	603,00	1,50	904,50	
6	566			SEMINATIVO	1	730,00	1,50	1.095,00	
								1.999,50	€ 434,89

## CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 1.999,50
Età dell'usufruttuario	82 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	72,5
Valore dell'usufrutto	€ 434,89
Valore della nuda proprietà	€ 1.564,61

**VALORE USUFRUTTO FABBRICATI**

COSISTENZA FABBRICATI val di foro	MQ	RAGG.	TOT.	€/MQ.	VALORE INTERO	VALORE USUFRUTTO
piano terra	200,00	0,60	120,00			
piano primo	130,00	1,00	130,00			
			250,00	1.000,00	250.000,00	<b>€ 54.375,00</b>

<b>CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'</b>	
<b>Interesse Legale Vigente: 0,30%</b>	
<b>Usufrutto Vitalizio</b>	
<b>Valore della piena proprietà</b>	<b>€ 250.000,00</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>82 anni</b>
<b>Tasso di interesse legale</b>	<b>0,30%</b>
<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>72,5</b>
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 54.375,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 195.625,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO QUARTO LOTTO € 54.809,89**

**QUINTO LOTTO: DIRITTI PARI ALLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEL SIG. [REDACTED]****IMMOBILI ALLA CONTRADA MONTEVECCHIO**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	PROPRIETÀ ESCLUSIVA [REDACTED] IN SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	300		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	PROPRIETÀ ESCLUSIVA [REDACTED] IN SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	370		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

**MODELLO 26**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	300		A	BOSCO ALTO	1	1			Euro:8,78	Euro: 3,10
6	300		B	FRUTTETO	2		42		Euro:36,88	Euro: 18,44

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	370		AA	FRUTTETO	2		31	78	Euro:27,90	Euro: 13,95
6	370		AB	ULIVETO	2		22	52	Euro:5,23	Euro: 5,23

**VALORI PROPRIETÀ ESCLUSIVA TERRENI**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	MQ	€/Mq.	Valore
6	300		AA	BOSCO	1	10.000,00	1,50	15.000,00
6	300		AB	FRUTTETO	2	4.200,00	2,14	8.988,00
6	370		AC	FRUTTETO	2	3.178,00	1,16	3.686,48
6	370		AA	ULIVETO	2	2.252,00	2,14	4.819,28
								<b>32.493,76</b>

**VALORE COMPLESSIVO QUINTO LOTTO € 32.493,76**

## RIEPILOGO VALORI LOTTI

PRIMO LOTTO diritti pari alla sola nuda proprietà al sig. [REDACTED] NI	VALORI
TERRENI	€ 24.195,10
FABBRICATI	€ 101.725,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 125.920,10</b>
SECONDO LOTTO i diritti pari alla proprietà dell'intero nuda proprietà [REDACTED] e usufrutto [REDACTED]	
TERRENI	1.465,90
FABBRICATI	0
<b>SOMMANO</b>	<b>1.465,90</b>
TERZO LOTTO diritti pari all'usufrutto del sig. [REDACTED]	
TERRENI	€ 15.324,33
FABBRICATI	0
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 15.324,33</b>
QUARTO LOTTO diritti pari all'usufrutto [REDACTED]	
TERRENI	€ 434,89
FABBRICATI	€ 54.375,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 54.809,89</b>
QUINTO LOTTO diritti pari alla proprietà ESCLUSIVA del sig. [REDACTED]	
TERRENI	32.493,76
FABBRICATI	0
<b>SOMMANO</b>	<b>32.493,76</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 230.013,98</b>

**QUESITO 14****Verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L. 311/06**

Il D.lg. 19/08/2005, n° 192 e le successive disposizioni correttive e integrative, di cui al D.lg. 29/12/2006, n° 311, per il trasferimento a titolo oneroso, prescrive la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da tecnico abilitato. Tale documento è mancante e, in conformità al quesito postomi dal G.I., ho proceduto alla verifica energetica sommaria DEI FABBRICATI espletata ai sensi dei decreti legislativi sopra richiamati, da cui è emerso che per la vetustà, gli impianti e le altre caratteristiche costruttive che caratterizzano le unità immobiliari in questione, la classe energetica di riferimento può essere individuata nella fascia "G".

**ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA POSSIBILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

Nella valutazione che precede ho considerato una condizione di mercato "normale" con un adeguato tempo di esposizione e pubblicità per la vendita, e con un tempo medio di rientro di 6-12 mesi.

Trattandosi di una procedura coattiva, i cui tempi, modi e pubblicità differiscono dalle modalità di vendita ordinarie sopra indicate, è verosimile che nel corso degli esperimenti di vendita il valore indicato subisca una flessione ma è altrettanto verosimile che il decremento sarà inferiore al 50% del valore di cui sopra. *Per tanto ritengo che dalla vendita si potrà ricavare un prezzo superiore del 50% del valore del bene.*

**6 aprile 2018**

Allegati: Tecnici indispensabili.

Il CTU

Arch. Maurizio SCURCI

## DESCRIZIONE A BASE D'ASTA

### PRIMO LOTTO

Diritti della sola NUDA PROPRIETA' DI:

- UNA PORZIONE immobiliare** a uso residenziale, sito nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, riportato nel foglio 6, particella 548 sub. 2; cat. A/3; classe 1, piano T-1, 5,5 vani, rendita catastale € 238,60. CONTRADA MONTEVECCHIO piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015, con accesso dalla corte comune di cui alla particella 547 di mq. 668,00. L'immobile, confina con il subalterno 3 della particella 548 di cui il debitore è il titolare stesso della nuda proprietà, corte comune p.lla 547, [redacted] strada comunale, eredi di [redacted] salvo se altri. Il fabbricato comprende un locale interrato, un piano terra e primo con scala condominiale e portico comune alla particella 548 sub3.
- TERRENI CIRCONSTANTI** di natura rurale, estesi complessivamente Mq. 19.045,00 siti nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, distinti in catasto Terreni secondo le colture volturate come segue:

T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [redacted]	CASACANDITELLA (CH)	6	296	MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [redacted]	CASACANDITELLA (CH)	6	299	ULIVETO	2	21 are 80 ca	R.D.Euro:5,07 R.A. Euro: 5,07		
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [redacted]	CASACANDITELLA (CH)	6	387	MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA' [redacted]	CASACANDITELLA (CH)	6	4711	MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

I terreni confinano con la particella 294 dello stesso foglio, particella 4712, particella 369, altri terreni di cui il debitore ha la proprietà esclusiva, salvo se altri.

**PREZZO CAUTELATIVO A BASE D'ASTA EURO ..... 125.920,10**

**SECONDO LOTTO****PROPRIETA' ESCLUSIVA PER L'INTERO:**

equivalente alla nuda proprietà e compreso l'usufrutto sussistente di: TERRENI di natura rurale, estesi complessivamente Mq. 685,00 siti nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, distinti in catasto Terreni secondo le colture volturate come segue:

T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4047		ULIVETO	2	4 are 30 ca	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: 1,00		
T	PROPRIETA' PER L'INTERO	CASACANDITELLA (CH)	6	4713		ULIVETO	2	2 are 55 ca	R.D.Euro:0,59 R.A. Euro: 0,59		

I terreni confinano con la particella 4714 dello stesso foglio, particella 4712, strada comunale, altri terreni di cui il debitore ha la nuda proprietà esclusiva, salvo se altri.

**PREZZO CAUTELATIVO A BASE D'ASTA EURO ..... 1.465,90**

**TERZO LOTTO****DIRITTI DEL SOLO USUFRUTTO su:**

TERRENI di natura rurale, estesi complessivamente Mq. 13.010,00 siti nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, distinti in catasto Terreni come segue:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	265		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	DIRITTO DI USUFRUTTO [REDACTED]	CASACANDITELLA (CH)	6	287		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

**MODELLO 26**

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	265		AA	SEMINATIVO	3		1	9	Euro:0,31	Euro: 0,23
6	265		AB	ULIVETO	2	1	36	5	Euro:31,62	Euro: 31,62
6	265		AC	PASCOLO ARB	U		6	86	Euro:0,32	Euro: 0,21

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	287		AA	SEMINATIVO	3		5	12	Euro:1,45	Euro: 1,06
6	287		AB	ULIVETO	2		13	38	Euro:3,11	Euro: 3,11

I terreni confinano con la particella 264 dello stesso foglio, particella 267, strada comunale, altri terreni di cui il debitore ha la nuda proprietà esclusiva, salvo se altri.

**PREZZO CAUTELATIVO A BASE D'ASTA EURO ..... 15.324,33**

**QUARTO LOTTO****DIRITTI DEL SOLO USUFRUTTO su:**

UN FABBRICATO CIDELO TERRA a uso residenziale ma di natura rurale, sito nel Comune di Casacanditella (CH), in via Val di Foro, riportato nel foglio 6, particella 4710 sub. 2; cat. A/7; classe 2, piano T-1, 6 vani, rendita catastale € 495,80. STRADA VAL DI FORO n. 1 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 e particella 4710 sub. 2; cat. C/2; classe 1, piano T, mq. 122, rendita catastale € 182,72. STRADA VAL DI FORO n. 1 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T	6	4710	3	cat. C/2	1	122 mq	Euro:182,72	
F	DIRITTI DI USUFRUTTO	CASACANDITELLA (CH) STRADA VAL DI FORO, 1 Piano T-1	6	4710	2	cat. A/7	2	6 vani	Euro:495,80	

E su TERRENI CIRCOSTANTI già natura rurale, riconvertiti in zona D2 di PRG, estesi complessivamente Mq. 1.333,00 siti nel Comune di Casacanditella (CH), in Via Val Di Foro, distinti in catasto Terreni secondo le colture volturate come segue:

T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI	CASACANDITELLA (CH)	6	4709		SEMINATIVO	1	6 are 3 ca	R.D. Euro:2,96 R.A. Euro: 2,49	6554
T	DIRITTI DI USUFRUTTO DI	CASACANDITELLA (CH)	6	566		SEMINATIVO	1	7 are 30 ca	R.D. Euro:3,58 R.A. Euro: 3,02	4579

Il tutto confina con la particella 248 dello stesso foglio, particella 565, strada val di foro, salvo se altri.

**PREZZO CAUTELATIVO A BASE D'ASTA EURO ..... 54.809,89**

## QUINTO LOTTO

**PROPRIETA' ESCLUSIVA** di: TERRENI di natura rurale, estesi complessivamente Mq. 19.630,00, siti nel Comune di Casacanditella (CH), in Contrada Montevecchio, distinti in catasto Terreni secondo le colture volturate come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	PROPRIETA' ESCLUSIVA [REDACTED] SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	300		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI
T	PROPRIETA' ESCLUSIVA [REDACTED] SEPARAZIONE DI BENI	CASACANDITELLA (CH)	6	370		MODELLO 26			R.A. Euro: R.A. Euro:		SI

### MODELLO 26

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	300		A	BOSCO ALTO	1	1			Euro:8,78	Euro: 3,10
6	300		B	FRUTTETO	2		42		Euro:36,88	Euro: 18,44

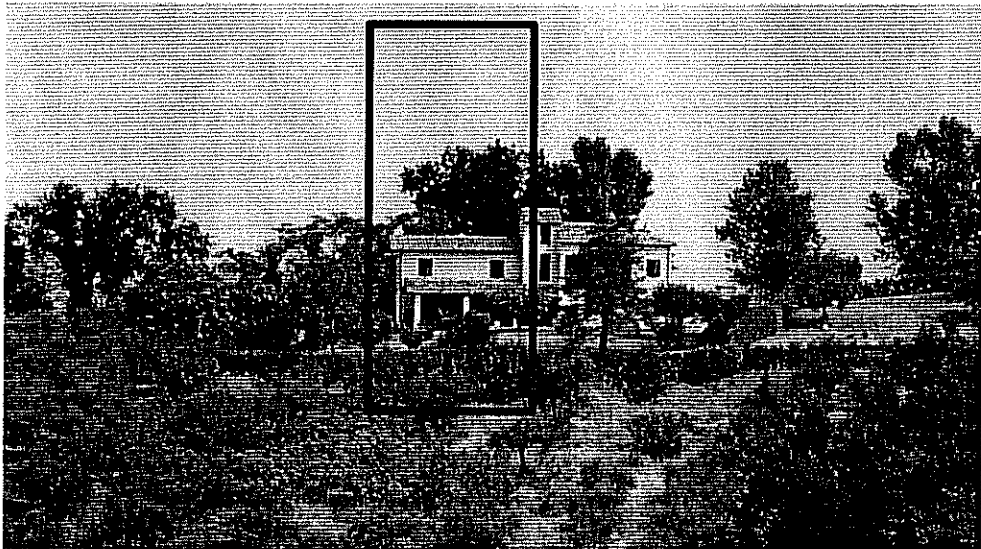
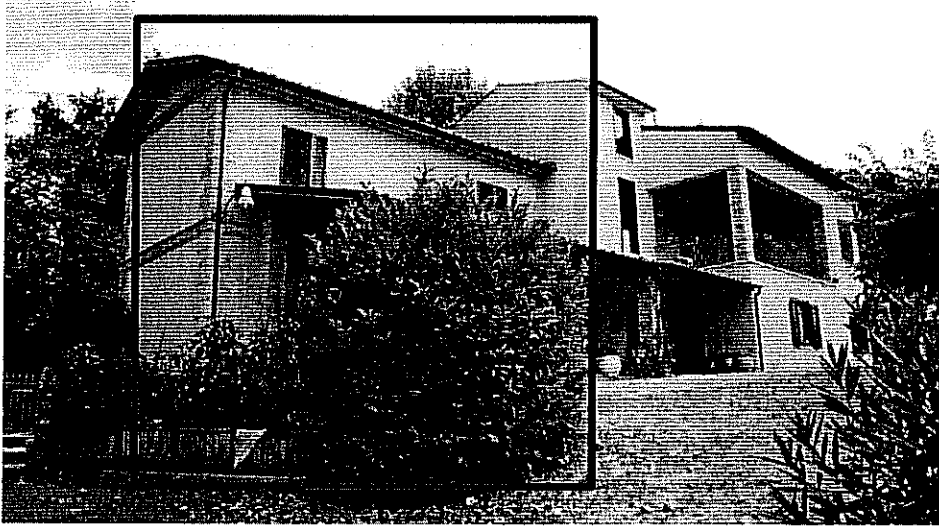
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	370		AA	FRUTTETO	2		31	78	Euro:27,90	Euro: 13,95
6	370		AB	ULIVETO	2		22	52	Euro:5,23	Euro: 5,23

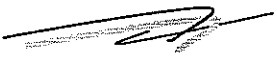
I terreni confinano con la particella 301 dello stesso foglio, particella 299, particella 488, particella 362, salvo se altri.

**PREZZO CAUTELATIVO A BASE D'ASTA EURO ..... 32.493,76**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CONTRADA COLLEVECCHIO



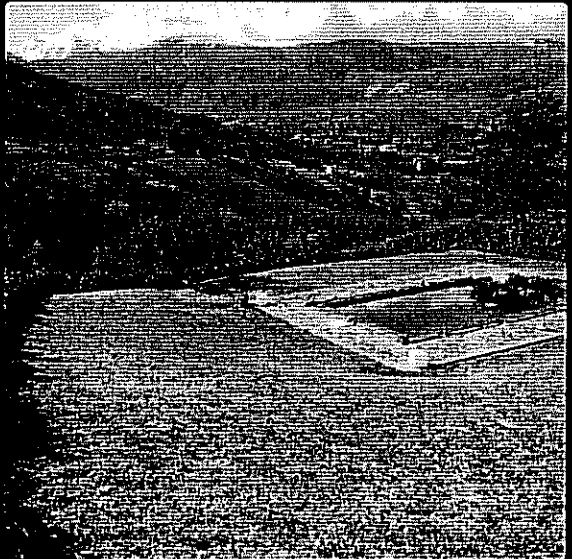


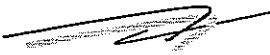
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CONTRADA COLLEVECCHIO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CONTRADA COLLEVECCHIO



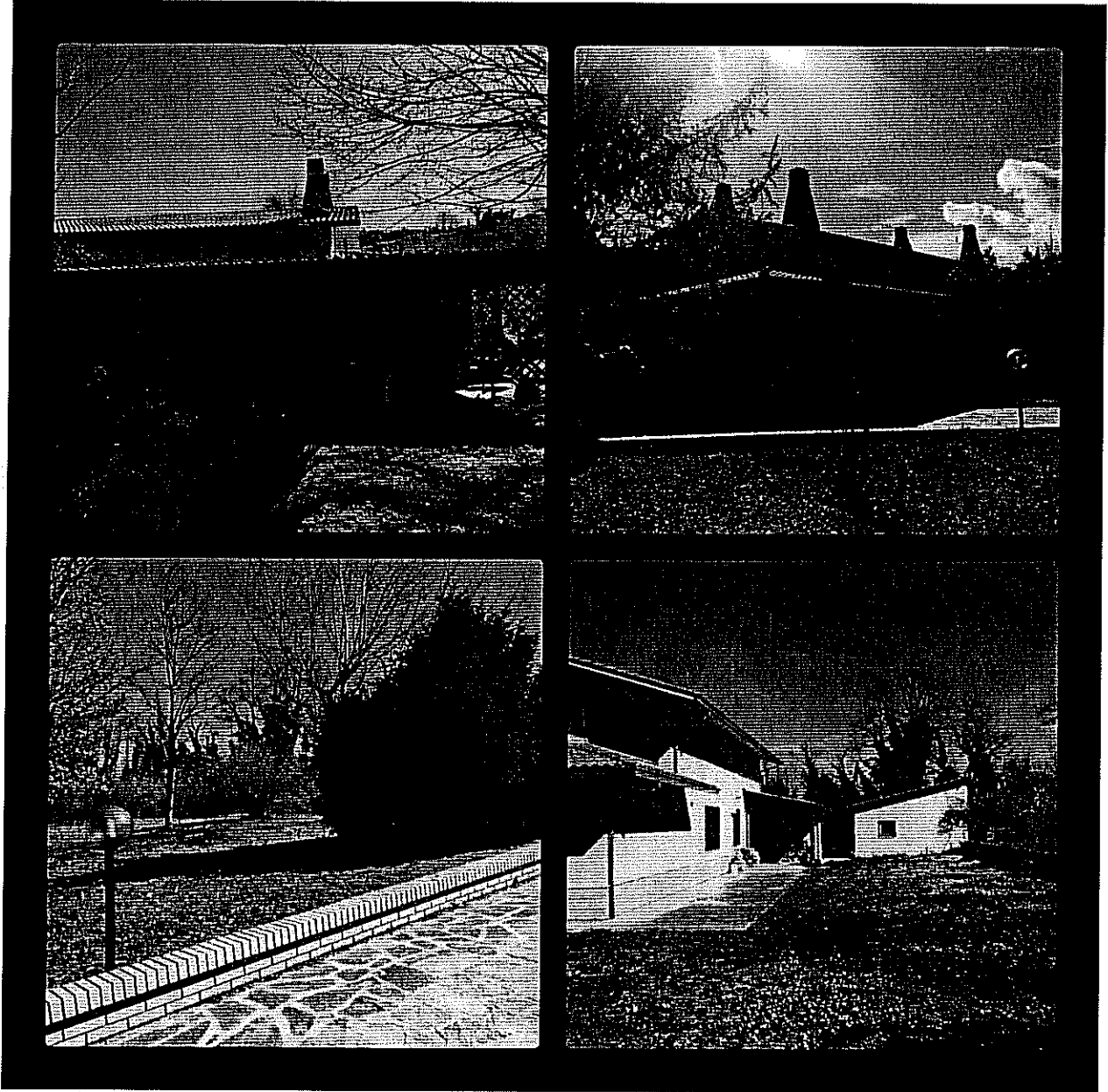


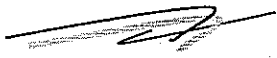
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALITA' VIA VAL DI FORO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALITA' VIA VAL DI FORO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALITA' VIA VAL DI FORO



*[Handwritten signature]*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALITA' VIA VAL DI FORO

