

TRIBUNALE DI VASTO Chieti

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 39/2021 promossa da <<Omissis>> nei confronti <<Omissis>> e <<Omissis>>

Giudice delle Esecuzioni: G.O. Tommaso David

C.T.U.: Geom. Domenico Travaglini

RELAZIONE TECNICA

Vasto 28/10/2022

il C.T.U.

Geom. Domenico Travaglini



RELAZIONE DI PERIZIA

1) Premessa

Il sottoscritto Geom. Domenico Travaglini con studio in Vasto (CH) in V.le Cristoforo Colombo n° 7, iscritto presso l'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 483 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stato nominato quale estimatore dal Giudice G.O. Tommaso David in data 24/09/2021 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 28/09/2021.

Procedura Esecutiva R.G.E N.39/2021 promossa presso il tribunale di Vasto da <<Omissis>> rappresentato dall'Avv. Gian Michele Uggè, nei confronti di <<Omissis>> e <<Omissis>> per il primo lotto e <<Omissis>> per il secondo lotto.

Il G.O., fissando al 24/06/2022 ore 14:00 l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita. Il G.O. ha concesso al CTU il termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina per la sottoscrizioni del verbale di accettazione e il termine di 90 giorni per la risposta ai quesiti di seguito esposti.

- 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) *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., come modificato con L. 80/95 e L.263/05 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 alla 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 i dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

4 – Provveda in caso di deformità 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;

2) Riassunto delle fasi:

- In data 24/09/2021 viene nominato il sottoscritto C.T.U. a cui vengono concessi 90 giorni per l'espletamento dell'incarico;
- In data 28/09/2021 il sottoscritto C.T.U. stimatore presta il giuramento;
- Prima della convocazione delle parti, il sottoscritto, ha interrogato per via telematica gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI– Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali, gli immobili esegutati e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le mappe digitalizzate delle zone interessate all'esecuzione;
- In data 19/10/2021 il sottoscritto C.T.U. e il funzionario IVG Abruzzo - sede di Vasto si sono recati presso gli indirizzi in atti per individuare e prendere visione degli immobili oggetto di esecuzione, così come risulta sul verbale redatto in sede di sopralluogo e allegato. Durante il sopralluogo erano presenti anche gli esegutati i quali hanno sottolineato che i terreni posti in esecuzione sono coltivati dagli stessi, che ne fanno proprie le spese e i profitti;



3) Individuazione dei beni:

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero - nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto - il certificato speciale per dati anagrafici rilasciato dall'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare, ufficio Provinciale del territorio di Chieti in data 14/11/2005 e certificato catastale storico rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti in data 29/11/2005, depositati entro i termini di legge, il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che le sono stati posti, proponendo la suddivisione in **n. 2 lotti** per gli immobili oggetto di pignoramento così suddivisi:

Lotto N. 1:

- Terreno agricolo in VASTO (CH), località Colle Pizzuto, riportato al C.T. Foglio n. 52, Particella n. 245, qualità seminativo classe 3, Superficie mq. 39.960, R.D. € 134,14 RA. € 144,46;
- Terreno agricolo in VASTO (CH, limitrofo al precedente, riportato al C.T. Foglio n. 52, Particella n. 289, qualità vigneto classe 2, Superficie mq. 3.720, R.D. € 37,46 RA. € 46,50.

Lotto N. 2:

- Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), località Termini, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4251, qualità vigneto classe 2, Superficie mq. 3.045, R.D. € 30,67 RA. € 19,66;
- Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), limitrofo al precedente, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4252, qualità seminativo, classe 2, Superficie mq. 2.035, R.D. € 11,04 RA. € 8,41.



4) Discussione in ordine ai quesiti del Giudice per la redazione della presente Perizia di Stima:

4.1 Proceda alla 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 stessa rispetto ai titoli di proprietà;

Come da atto di pignoramento immobiliare, da nota di trascrizione del pignoramento, da visure catastali, da documenti allegati e da controlli effettuati dal sottoscritto C.T.U., gli immobili oggetto di esecuzione e/o stima sono:

- 1) Terreno agricolo in VASTO (CH), località Colle Pizzuto, riportato al C.T. Foglio n. 52, Particella n. 245, qualità SEMINATIVO classe 3, Superficie mq. 39.960, Reddito Dominicale € 134,14 Reddito Agrario € 144,46 – Proprietà:
 - 1/2 in regime di comunione dei beni << Omissis>>
 - 1/2 in regime di comunione dei beni << Omissis>>

- 2) Terreno agricolo in VASTO (CH, limitrofo al precedente, riportato al C.T. Foglio n. 52, Particella n. 289, qualità VIGNETO classe 2, Superficie mq. 3.720, Reddito Dominicale € 37,46 Reddito Agrario € 46,50 – Proprietà:
 - 1/2 <<Omissis>>;
 - 1/2 in regime di comunione dei beni << Omissis>>;

- 3) Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), località Termini, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4251, qualità VIGNETO classe 2, Superficie mq. 3.045, Reddito Dominicale € 30,67 Reddito Agrario € 19,66 – Proprietà:
 - 1/1 <<Omissis>>;

- 4) Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), limitrofo al precedente, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4252, qualità SEMINATIVO, classe 2, Superficie mq. 2.035, Reddito Dominicale € 11,04 Reddito Agrario € 8,41 – Proprietà:
 - 1/1 <<Omissis>>



4.2 *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;*

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale allegata si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Per il **Lotto N. 1** come individuato, nel ventennio, i terreni figurano in proprietà dei coniugi in regime di comunione legale dei beni <<Omissis>> e <<Omissis>> per atto di compravendita a rogito Notaio Aldo D'Agostino in data 11/12/1998 repertorio 25744 trascritto il 23/12/1998 ai numeri 16747 R.G. 12586 R.P.;

Per il **Lotto N. 2** come individuato, nel ventennio, il terreno era censito precedentemente al foglio 8 particella 139 il quale con successivo frazionamento ha generato le particelle 4251 e 4252, figura in proprietà di <<Omissis>> per atto Notaio Di Virgilio in data 26/06/1972 repertorio 29575 trascritto il 17/07/1972 ai numeri 8921/ R.P. 10168 R.G.. In morte di <<Omissis>> , nella piena proprietà della particella 139 è stato chiamato a succedere il figlio <<Omissis>>, il quale ha assunto la proprietà del lotto con giusta successione ereditaria apertasi il 10/10/1999, certificato di successione trascritto il 05/09/2002 ai numeri 15234 R.G. 11832 .R.P.; Accettazione tacita di eredità trascritta il 23/08/2021 ai numeri 12193 R.P. 15692 R.G.

Da quanto detto si rileva che sussiste la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome degli esecutati per il ventennio precedente.

Non risultano omissioni sugli immobili e/o costi da sostenere per l'eventuale allineamento degli stessi.

4.3 *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 i 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.*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti presso il Catasto Terreni del



Comune di Vasto e del Comune di Casalbordino così come riportato nel punto 4.1. L'indicazione dei dati catastali corrisponde all'attualità.

Nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento l'identificazione catastale dei terreni per il Lotto 1 è rimasta invariata, mentre il Lotto 2 era precedentemente identificato al Catasto Terreni del Comune di Casalbordino (Chieti) al foglio 8 particella 139.

Non si ritiene necessaria la regolarizzazione in Catasto in quanto gli immobili risultano già regolarmente registrati presso lo stesso.

4.4 *Provveda in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

Le planimetrie delle particelle esistenti riguardano i soli fogli di mappa catastali allegati, poiché si tratta di terreni e non di fabbricati.

4.5 *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità alla stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono terreni agricoli non oggetto di licenze edilizie.

4.6 *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;*



Non risultano opere sugli immobili in oggetto.

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

I beni pignorati da ricerche effettuate presso gli organi competenti non risultano gravati da censo, livello o uso civico ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di sua esclusiva competenza.

4.8 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.

Dalle informazioni assunte è emerso che non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione. Non vi è condominio poiché trattasi di terreni e quindi non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, escluse quelle di cui alla presente consulenza.

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

Il Lotto 1 così come individuato in precedenza è in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/2 in favore di <<Omissis>> e di 1/2 in favore di <<Omissis>>, entrambi eseguiti.

Il Lotto 2 così come individuato in precedenza non è di proprietà esclusiva di <<Omissis>> in regime di comunione dei beni con <<Omissis>>.

Non occorre determinare la divisibilità o meno del bene in quanto i proprietari sono comunque in fase concorsuale ed entrambi eseguiti.



4.10 *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.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (Nota di iscrizione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate - Territorio di Chieti in data 18/11/2008, risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

IPOTECA VOLONTARIA N. 24557/4308 del 18/11/2008

Derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Postiglione Coppola Pietro rep. N. 661/493 del 13/11/2008 – capitale di euro 125.000,00 durata anni 20 – ipoteca di euro 344.000,00 a favore di <<Omissis>> contro <<Omissis>> per 1/2 di piena proprietà per il lotto 1 e per la piena proprietà del Lotto 2.

IPOTECA LEGALE N. 6002/1179 del 26/03/2009

Derivante da ruoli esattoriali esecutivi <<Omissis>> Ipoteca di euro 122.566,50 a favore di <<Omissis>> contro <<Omissis>> per 1/2 di piena proprietà per il lotto 1 e per la piena proprietà del Lotto 2.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 2004/1631 del 06/02/2014

Tribunale di Vasto rep. 26 del 16/01/2014 a favore di <<Omissis>> contro <<Omissis>> per 1/2 di piena proprietà per il lotto 1 e per la piena proprietà del lotto 2 e <<Omissis>> per 1/2 della piena proprietà del lotto 1

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 14272/11330 del 29/09/2014

Tribunale di Vasto sede, rep. N. 1079 del 19/09/2014 a favore di <<Omissis>> contro <<Omissis>> per 1/2 di piena proprietà per il lotto 1 e per la piena proprietà del Lotto 2 e <<Omissis>> per 1/2 della piena proprietà del Lotto 1

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 12933/9978 del 15/07/2021

A favore di <<Omissis>> contro <<Omissis>> per 1/2 di piena proprietà per il lotto 1 e per la piena proprietà del Lotto 2 contro <<Omissis>> per 1/2 della piena proprietà del Lotto 1.

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

Dall'esito della visita effettuata dallo scrivente presso le ubicazioni dei beni immobili non



risultano utilizzi da terzi ma direttamente dai proprietari, i quali ne sostengono le spese e usufruiscono del raccolto; mentre i terreni formanti il Lotto 2 sono lasciati in stato di abbandono e sono oggetto solo di due pulizie annue a carico esclusivo del proprietario esecutato, considerato che il vigneto è vetusto e non atto a produzione proficua.

4.12 *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.*

Come già esplicitato, non vi sono terzi addetti alla coltivazione e all'utilizzo dei terreni.

4.13 *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 e il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

Gli immobili descritti, rappresentati da terreni agricoli in agro di Vasto e in agro di Casalbordino a circa 20 km di distanza fra di loro si rende conveniente suddividere in due lotti con lo scopo di facilitare le vendite in lotti separati. Non si rende necessario eseguire frazionamenti catastali per la costituzione dei due lotti così divisi:

Lotto N. 1:

- **Terreno agricolo in VASTO (CH), località Colle Pizzuto, riportato al Catasto Terreni Foglio n. 52, Particella n. 245, qualità seminativo classe 3, Superficie mq. 39.960, Reddito Dominicale € 134,14 Reddito Agrario € 144,46;**

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/12/1998 - Registro Particolare 12586 Registro Generale 16747. Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 25744 del 11/12/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.



2. ISCRIZIONE del 08/02/1999 - Registro Particolare 252 Registro Generale 1487
Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 25990 del 02/02/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 01/03/2003 - Registro Particolare 458 Registro Generale 4202
Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 727 del 28/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 79 del 09/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 30/12/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 02/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 4308 Registro Generale 24557
Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 661/493 del 13/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
5. ISCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 6002
Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 34202 del 17/03/2009 IPOTECA
LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 634 del 08/04/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 1631 Registro Generale
2004 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 26 del 16/01/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 29/09/2014 - Registro Particolare 11330 Registro Generale
14272 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 1079 del 19/09/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



8. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 9978 Registro Generale 12933 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 372 del 07/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Terreno agricolo in VASTO (CH), limitrofo al precedente, riportato al Catasto Terreni Foglio n. 52, Particella n. 289, qualità vigneto classe 2, Superficie mq. 3.720, Reddito Dominicale € 37,46 Reddito Agrario € 46,50.**

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 23/12/1998 - Registro Particolare 12586 Registro Generale 16747. Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 25744 del 11/12/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 08/02/1999 - Registro Particolare 252 Registro Generale 1487 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 25990 del 02/02/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 01/03/2003 - Registro Particolare 458 Registro Generale 4202 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 727 del 28/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 79 del 09/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 02/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 4308 Registro Generale 24557 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 661/493 del 13/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO



5. ISCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 6002 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 34202 del 17/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 634 del 08/04/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 2004 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 26 del 16/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 29/09/2014 - Registro Particolare 11330 Registro Generale 14272 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 1079 del 19/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 9978 Registro Generale 12933 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 372 del 07/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Lotto N. 2:

- ***Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), località Termini, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4251, qualità vigneto classe 2, Superficie mq. 3.045, R.D. € 30,67 RA. € 19,66;***

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 4308 Registro Generale 24557 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 661/493 del 13/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 6002 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 34202 del 17/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI Documenti successivi correlati:



Annotazione n. 634 del 08/04/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 2004 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 26 del 16/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 29/09/2014 - Registro Particolare 11330 Registro Generale 14272 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 1079 del 19/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 9978 Registro Generale 12933 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 372 del 07/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 12193 Registro Generale 15692 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 661/493 del 13/11/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- **Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), limitrofo al precedente, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4252, qualità seminativo, classe 2, Superficie mq. 2.035, R.D. € 11,04 RA. € 8,41.**

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 4308 Registro Generale 24557 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 661/493 del 13/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
2. ISCRIZIONE del 26/03/2009 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 6002 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 34202 del 17/03/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 634 del 08/04/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)



3. TRASCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 1631 Registro Generale 2004 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 26 del 16/01/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 29/09/2014 - Registro Particolare 11330 Registro Generale 14272 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 1079 del 19/09/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 15/07/2021 - Registro Particolare 9978 Registro Generale 12933 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 372 del 07/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 23/08/2021 - Registro Particolare 12193 Registro Generale 15692 Pubblico ufficiale <<Omissis>> Repertorio 661/493 del 13/11/2008

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

Lotto 1

Il Lotto n. 1 consta di due terreni limitrofi siti nel comune di Vasto in località Colle Pizzuto e sono riportati rispettivamente al N.C.T. al foglio n. 52 particelle 245 – 289 formanti unico lotto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Terreno contraddistinto al foglio 8 particella 245:

Terreno sito in Vasto (CH), Località Colle Pizzuto, riportato al N.C.T. al foglio n. 52 particella 245 qualità seminativo classe 3, Superficie **mq. 39.960**, Reddito Dominicale € 134,14 Reddito Agrario € 144,46;

Terreno contraddistinto al foglio 8 particella 289:

Terreno agricolo in VASTO (CH), limitrofo al precedente, riportato al Catasto Terreni Foglio n. 52, Particella n. 289, qualità vigneto classe 2, Superficie **mq. 3.720**, Reddito Dominicale € 37,46 Reddito Agrario € 46,50.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di esecuzione si trovano a sud dell'abitato di Vasto a circa 5 km dal centro cittadino. I terreni presentano allo stato attuale un vigneto che è stato impiantato circa negli anni 2000. Considerando che la vita di un vigneto è di circa di trentacinque anni, i terreni in oggetto hanno una produttività in proiezione di ancora tredici anni circa. Il terreno contraddistinto al foglio 8 particella 245 presenta catastalmente come destinazione quella ad uso "seminativo" ma in realtà presenta un vigneto a tendone di Montepulciano.

STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima analitica, basata sul valore del soprassuolo, nel caso in esame rappresentato dall'impianto del vigneto. Il valore totale del terreno (V_m) verrà calcolato dalla somma del valore della terra nuda (V_0) e il valore del soprassuolo (V_{ss})

$$V_m = V_0 + V_{ss}$$

Dove:

V_0 è definito Valore della terra nuda e viene stimato all'inizio del ciclo (impianto) e alla fine del ciclo (dopo l'espianto). In sostanza si tratta di valutare il valore del terreno senza il vigneto.

V_{ss} definito come Valore di Soprassuolo, il quale definisce il valore dell'impianto del vigneto.

V_m è il valore complessivo del terreno destinato a vigneto, dato dalla somma tra la produzione indicata come valore di soprassuolo e il valore del terreno senza impianto.

Nei terreni in oggetto, il soprassuolo ha un valore di circa 3,00 €/mq all'inizio del ciclo, mentre il valore a nudo del terreno sarà di 4,00 €/mq. Avremo dunque:

Per il terreno contraddistinto al foglio 8 particella 245:

V_{ss} ad inizio ciclo: 39.960 mq * 3,00 €/mq =	119.880,00 €
V_{ss} : 13/35 * 119.880,00 € =	44.530,00 €
Con arrotondamento	45.000,00 €
V_0 : 39.960 mq * 4,00 €/mq =	159.840,00 €
Con arrotondamento	160.000,00 €
V_m : 160.000,00 € + 45.000,00 € =	205.000,00 €

Per il terreno contraddistinto al foglio 8 particella 289:

V_{ss} ad inizio ciclo: 3.720 mq * 3,00 €/mq =	11.160,00 €
--	-------------



$V_{ss} : 13/35 * 11.160,00 € =$	4.150,00 €
Con arrotondamento	4.500,00 €
$V_{0} : 3.720 \text{ mq} * 4,00 €/\text{mq} =$	14.880,00 €
Con arrotondamento	15.000,00 €
$V_{m} : 4.500,00 € + 15.000,00 € =$	19.500,00 €
Valore terreno foglio 8 particella 245:	205.000,00 €
Valore terreno foglio 8 particella 289:	19.500,00 €
VALORE TOTALE LOTTO 1:	224.500,00 €

Lotto 2

Il Lotto n. 2 consta di due terreni limitrofi siti nel comune di Casalbordino in località Termini e sono riportati rispettivamente al N.C.T. al foglio n. 8 particelle 4251 – 4252 formanti unico lotto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Terreno contraddistinto al foglio 8 particella 4251

Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), località Termini, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4251, qualità vigneto classe 2, Superficie **mq. 3.045**, R.D. € 30,67 RA. € 19,66;

Terreno contraddistinto al foglio 8 particella 4251

Terreno agricolo in CASALBORDINO (CH), limitrofo al precedente, riportato al catasto terreni Foglio n° 8 Particella n. 4252, qualità seminativo, classe 2, Superficie **mq. 2.035**, R.D. € 11,04 RA. € 8,41

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di esecuzione si trovano nel Comune di Casalbordino, nei pressi del tratto della Strada Statale 16, proveniente da Vasto. Si tratta di un vigneto ormai in stato di abbandono.

STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata attraverso una stima analitica,



basata sul valore del soprassuolo, nel caso in esame rappresentato dall'impianto del vigneto. Il valore totale del terreno (V_m) verrà calcolato dalla somma del valore della terra nuda (V_0) e il valore del soprassuolo (V_{ss})

$$V_m = V_0 + V_{ss}$$

Dove:

V_0 è definito Valore della terra nuda e viene stimato all'inizio del ciclo (impianto) e alla fine del ciclo (dopo l'espianto). In sostanza si tratta di valutare il valore del terreno senza il vigneto.

V_{ss} definito come Valore di Soprassuolo, il quale definisce il valore dell'impianto del vigneto.

V_m è il valore complessivo del terreno destinato a vigneto, dato dalla somma tra la produzione indicata come valore di soprassuolo e il valore del terreno senza impianto.

Nei terreni in oggetto, il soprassuolo ha un valore di circa 3,00 €/mq all'inizio del ciclo.

Considerando che i terreni in oggetto sono dei terreni con sovrastante vigneto ormai vetusto e non produttivo, poiché i costi per rimetterlo in produzione sarebbero di gran lunga superiori ai ricavi e che per rimetterlo in produzione occorrono semplicemente le normali lavorazioni e da adibire per circa due o tre anni a colture annuali, si può assegnare un valore medio di circa 3,50 €/mq avendo così:

<u>Valore del terreno fg. 8 particella 4251:</u> 3.045 mq * 3,50 € =	10.657,50 €
<u>Valore del terreno fg. 8 particella 4252:</u> 2.035 mq * 3,50 € =	7.122,50 €
VALORE TOTALE LOTTO 2:	17.780,00 €
Con arrotondamento	18.000,00 €



4.15 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.

Documentazione fotografica - Lotto 1





Documentazione fotografica – Lotto 2





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

Il giorno 07/02/2022, l'Avv. Manuela Ioele ha notificato a mezzo PEC a <<Omissis>> in persona del Legale Rappresentante pro tempore, originale informatico dell'avviso ex.art. 498 cpc unitamente alla procura alle liti autenticata con firma digitale e alla relazione di notifica.

4.17 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.

A tal riguardo è stato predisposto un allegato alla presente relazione peritale al quale si rimanda.

(Allegato n.9 – avviso di vendita)

4.18 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.).

Per le foto si rimanda al punto 4.15 della presente perizia tecnica.

Inoltre, fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti gli allegati, ovvero:

Allegato n.1 – Visura Catastale degli immobili

Allegato n.2 – Mappa Catastale

Allegato n.3 – Verbale di sopralluogo

Allegato n.4 – Visure ipotecarie

Allegato n.5 - Fotografie

Allegato n.6 – Avviso di vendita

Allegato n.7 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili



4.19 *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art.173*

In data odierna, lo scrivente C.T.U. depositerà l'originale della relazione, con allegati, nonché una con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione, tramite sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invia, per mezzo posta certificata, una copia della relazione suddetta, con allegati, presso la Cancelleria del Giudice ed invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

- gianmichele.ugge@lodi.pecavvocati.it: Avv. Gian Michele Uggè, legale del creditore;

4.20 *Provveda a depositare l'originale della relazione, con allegati, presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione, in uno con una copia su supporto informativo in formato PDF, nonché ulteriore due copie, di cui una con mascheramento dei dati sensibili.*

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

4.21 *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..*

Lo scrivente C.T.U. ha esplicitato l'incarico presentando regolarmente al giudice istanza di proroga dei termini in data 28/03/2022 chiedendo una proroga di 90 giorni alla scadenza originaria prevista per il deposito della propria relazione di stima.

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

Poiché gli immobili in oggetto risultano essere dei terreni non vi è necessità di redazione di attestato di prestazione energetica.



Vasto, 28/10/2022

Il C.T.U.

Geom. Domenico Travaglini

Allegati:

Allegato n.1 – Visura Catastale degli immobili

Allegato n.2 – Mappa Catastale

Allegato n.3 – Verbale di sopralluogo

Allegato n.4 – Visure ipotecarie

Allegato n.5 - Fotografie

Allegato n.6 – Avviso di vendita

Allegato n.7 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili

