

TORBINO CINZIA
VIA DEI FRENTANI, 1
66026 - ORTONA (CH)

Telefono: 3479270545
e-mail: cinziatorbino@virgilio.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale Ordinario di CHIETI

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n. 100/2022

Promotore: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

Giudice: Dott. TURCO Francesco

Custode: Dott.ssa DI MENNO DI BUCCHIANICO Iole

OSSERVAZIONI AVV. [REDACTED]

RISPOSTA OSSERVAZIONI AVV. [REDACTED]

Ortona, 25 gennaio 2024

Geometra Cinzia TORBINO

❖ SULL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA - rectus DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

La definizione di "Azienda vitivinicola" è ai soli fini di individuazione del contesto per la descrizione degli immobili pignorati in quanto trattasi di azienda agricola con viticolture adibite alla produzione di vino, dove al suo interno sono presenti gli impianti per la trasformazione dell'uva in vino, dell'imbottigliamento ed i depositi dedicati alla conservazione del vino prima della commercializzazione.

Detto ciò è chiaro che il Sig. [REDACTED] è un imprenditore agricolo, titolare di un'azienda agricola che svolge un'attività prevalentemente vinicola.

Inoltre l'incarico ricevuto dal Giudice Dott. TURCO Francesco è di un procedimento di espropriazione immobiliare i cui quesiti posti alla sottoscritta hanno il fine di valutare gli IMMOBILI e non i beni mobili e le attrezzature presenti nel loro interno.

❖ SULLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI 1 E 2

Da accertamenti eseguiti presso gli Uffici Comunali, con specifiche indicazioni sulla reale possibilità di procedere ad una sanatoria delle parti difformi sugli immobili oggetto di espropriazione, è risultato che articolando bene la richiesta della relativa documentazione è possibile, senza entrare nel merito specifico della questione, predisporre una richiesta in sanatoria con successivo parere favorevole.

Di conseguenza, pur trattandosi di procedure ed importi previsionali, risulta giustificato l'importo riportato in perizia e pertanto conferma i criteri di stima già adottati.

❖ SULLA CONFORMITA' CATASTALE - SUI BENI PIGNORATI

Si premette che la consistenza degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, precisamente le part.ile 4456 sub. 2 e sub. 3 del Fg. 9 del Comune di Villamagna (CH), comprendono anche il sub. 1 (Bene Comune Non Censibile – Corte/Giardino comune ai suddetti immobili) priva di intestazione in quanto censita alla "PARTITA A" – "SPECIALE" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Chieti Territorio e di fatto risulta riportata in mappa graffata ai suddetti immobili (**All.B.5-B.6**).

Sulla conformità catastale si è solo evidenziato, da misurazioni effettuate sul posto, che gli accessi agli immobili e parte dell'area a verde (giardino) non fanno totalmente parte del lotto oggetto di espropriazione immobiliare, ma ricadono in parte sulle seguenti particelle e precisamente (**All.I - Tav.1**):

- Fg.9 part.ile 4316 e 4338 intestate a [REDACTED]
- Fg.9 part.lla 4337 intestata [REDACTED]
- Fg.9 part.ile 4371 e 4372 intestate a [REDACTED]

Si evidenzia inoltre che il terreno individuato al Fg.9 part.lla 4337, seppur intestato all'Esecutato, non è mai stato oggetto di pignoramento.

A parere della sottoscritta e sulla base di quanto riscontrato non ci sono accessi alternativi agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, che non vadano a ledere i diritti di terzi, inoltre è evidente che sulle particelle 4371 e 4372 del Fg.9 è stato consolidato, da oltre vent'anni, un diritto di passaggio continuativo ed indisturbato, pertanto non si mette in discussione l'accessibilità del lotto oggetto di espropriazione immobiliare.

Inoltre, dalle planimetrie catastali degli immobili oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare, precisamente al Fg.9 part.ile 4456 sub. 2 e sub. 3 censite in Catasto Fabbricati del Comune di Villamagna (CH) in data 22/11/2004 Prot. CH0175399, si evince che nel sub.2 l'intero piano terra è compreso dei

locali cantina e deposito così come il piano primo è compreso del locale imbottigliamento mentre al sub.3 risultano i locali ad uso abitativo **(Al.B.2-B.4)**.

Di conseguenza l'ipoteca del 2008 fa riferimento all'intero complesso senza omettere alcun terreno e cantina, mentre per quanto concerne le cisterne quest'ultime fanno parte dei beni mobili e non sono oggetto né di rappresentazione grafica ai fini catastali né di valutazione ai fini del procedimento in oggetto.

Ortona, lì 25 gennaio 2024

Il C.T.U.
geom. Cinzia Torbino

