

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G. E. Presidente Dott. Camillo Romandini

°°° * °°°
— —

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella **ES.IMM. n.° 63/2014 R.G.** delle esecuzioni civili promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

contro

X_DEBIT_X XXX

C.T.U.: Geom. Nicola Zulli, con studio in Chieti (CH), Via Tricalle, 12.

°°°° PREMESSA °°°°

Il Giudice dell'Esecuzione, Presidente Dott. Camillo Romandini, nel corso dell'udienza del 23/05/2014, riconosceva la necessità di disporre Consulenza Tecnica in relazione agli immobili pignorati nominando esperto per la redazione della relazione di stima il sottoscritto geom. Nicola Zulli, con studio in Chieti (CH), Via Tricalle n.12, incarico notificato al sottoscritto. Nella medesima Ordinanza del 23/05/2014 veniva fissata l'Udienza per la comparizione delle Parti per il 16/10/2014 e deposito della presente relazione nel termine di 45 giorni prima dell'anzidetta data. In data 30/05/2014 lo scrivente, iscritto all'Albo dei periti e dei consulenti del Tribunale di Chieti, accettava l'incarico prestando il giuramento.

Al sottoscritto CTU, nell'ambito del mandato ricevuto, viene richiesto di rispondere ai seguenti punti (numerati progressivamente dal sottoscritto):

- PUNTO 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;*
- PUNTO 2.** *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed 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;*
- PUNTO 3.** *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- PUNTO 4.** *ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art.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;*
- PUNTO 5.** *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*
- PUNTO 6.** *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- PUNTO 7.** *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*

PUNTO 8. *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*

PUNTO 9. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

PUNTO 10. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

PUNTO 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;*

PUNTO 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;*

PUNTO 13. *descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*

PUNTO 14. *riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).*

PUNTO 15. *Verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.*

+++++

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (Creditore procedente) ha proceduto a pignoramento immobili, nei confronti del Sig. X_DEBIT_X XXX (in appresso "Debitore"), nato a ===== (=) il ==/==/19==, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx, residente a ===== in Via ===== n.==, per la quota di

"Proprietà pari a 1/1" sui seguenti immobili, tutti in Comune di MIGLIANICO (CH):

1. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 403 – di superficie di 2 are e 90 centiare;
2. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 404 – di superficie di 3 are e 10 centiare;
3. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 676 – di superficie di 3 are e 30 centiare;
4. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 677 – di superficie di 0 are e 74 centiare;
5. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 408 – di superficie di 2 are e 80 centiare;
6. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 476 – di superficie di 0 are e 11 centiare;
7. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4323 – di superficie di 0 are e 15 centiare;
8. CATASTO DEI FABBRICATI – Area Urbana al foglio n.6 – Particella 398 – sub.2 – Cat. F/1 Area Urbana - Cl.== – Consistenza mq.37;
9. CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.2 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 2,5 – Rendita € 142,03;
10. CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.3 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 4,5 – Rendita € 255,65;
11. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 531 – di superficie di 2 are e 30 centiare;
12. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 529 – di superficie di 5 are e 80 centiare;

- 13.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 535 – di superficie di 1 are e 60 centiare;
- 14.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 532 – di superficie di 2 are e 70 centiare;
- 15.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 537 – di superficie di 5 are e 10 centiare;
- 16.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 929 – di superficie di 8 are e 90 centiare;
- 17.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 533 – di superficie di 7 are e 50 centiare;
- 18.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 928 – di superficie di 5 are e 10 centiare;
- 19.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 530 – di superficie di 3 are e 60 centiare;
- 20.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 980 – di superficie di 0 are e 12 centiare;
- 21.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4096 – di superficie di 0 are e 20 centiare;
- 22.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4179 – di superficie di 0 are e 8 centiare;
- 23.** CATASTO DEI FABBRICATI – Unità non agibile al foglio n.6 – Particella 4403 – senza subalterno – Cat. F/2 Unità collabenti - Cl.== – su Corte Urbana di nominali mq.560;
- 24.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 933 – di superficie di 1 are e 70 centiare;
- 25.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 567 – di superficie di 3 are e 70 centiare;
- 26.** CATASTO DEI TERRENI – Fabbricato rurale al foglio n.6 – Particella 482 – di superficie di 0 are e 24 centiare;
- 27.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 970 – di superficie di 5 are e 21 centiare;
- 28.** CATASTO DEI TERRENI – F.U. d'accertamento al foglio n.8 – Particella 4428 – di superficie di 0 are e 9 centiare;

29. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 446 – di superficie di 13 are e 00 centiare;
30. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 966 – di superficie di 9 are e 10 centiare;
31. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 967 – di superficie di 9 are e 10 centiare;

Gli anzidetti immobili, nel ventennio, sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, comuni a tutte le unità :

- a. Iscrizione di ipoteca giudiziale R.G.21979 ed R.P.3339 in data 16/12/2011, per €_85.000 a favore “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, con sede in Siena, derivante da Decreto Ingiuntivo di €_60.000, a carico del Sig. X_debit_X xxx, gravante, fra l’altro, sulle particelle citate [Alleg.10 nota];
- b. Iscrizione di ipoteca giudiziale R.G.1251 ed R.P.65 in data 24/01/2014, per €_85.000 a favore “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, con sede in Siena, derivante da Decreto Ingiuntivo di €_60.000, a carico del Sig. X_debit_X xxx, gravante, fra l’altro, sulle particelle citate. La presente trascrizione è di correzione e ripetizione della precedente per errore quote pignorate su alcune particelle [Alleg.11 Nota];
- c. Trascrizione R.G.5512 ed R.P.4392 in data 07/04/2014 di verbale pignoramento immobili a favore “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, con sede in Siena, a carico del Sig. X_debit_X xxx, sugli immobili citati precedentemente numerati dal n.1 al n.31 [Alleg.12 Nota].

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazioni inviate al creditore procedente (PEC 06/06) ed al solo Debitore esecutato (Racc.1 AR in data 07/06/2014), il sottoscritto comunicava la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati in =====, con inizio presso l'abitazione in =====, per il giorno ==/==/2014 alle ore 09.30 [*Alleg.3*].

Nel contempo si richiedevano i dati presso i pubblici uffici per ottenere gli elementi utili a fornire, nella seguente relazione, adeguata risposta ai quesiti posti dal Sig. G. ES.

In data ==/==/2014, si dava inizio alle operazioni peritali alle ore 09.30, si effettuavano i rilievi tecnici e fotografici degli immobili al NCT dell'alleg.C del Foglio 6 di Miglianico, nei terreni delle vicinanze e nel lotto in adiacenza alla Particella 4403, alla presenza della Ditta esecutata proprietaria e del proprio figlio [*Verbale Alleg.7*], si rilevava lo stato di manutenzione e le caratteristiche tecnico costruttive degli stessi, sulla scorta delle planimetrie catastali già acquisite. Si rendeva necessario un secondo sopralluogo per il giorno ==/==, sempre alle ore 09.30, per completare i sopralluoghi sugli altri immobili, essendo molti inaccessibili per la piovosità dei giorni precedenti. In data ==/==, con un secondo sopralluogo, veniva completata la visione degli immobili oggetto di pignoramento.

Essendosi evidenziate delle variazioni rispetto alle planimetrie catastali reperite inerenti le unità urbane di cui al Foglio 6 Part.386 subb.2 e 3, sono stati redatti grafici aggiornati dello attuale [*Alleg.29*] e necessari per l'aggiornamento della pratica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio - Servizi Catastali.

VERIFICA PRELIMINARE ED OSSERVAZIONI

Dall'analisi della documentazione ipotecaria, risulta che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 07/04/2014 ai nn. R.P.4392 ed R.G.5512 per la "piena proprietà" sugli immobili elencati precedentemente (totale di n.31 unità).

Il sottoscritto, dopo aver preso visione e lettura del Certificato Notaio ____ Not_Cred di Gavirate (VA) del 14/05/2014, depositato nel fascicolo dal Creditore Procedente in data 22/05/2014, ha ritenuto necessario e quindi provveduto all'acquisizione dei titoli di provenienza atti alla ricostruzione storico-ipotecaria nel ventennio degli immobili, nonché delle planimetrie di accatastamento e ispezioni per immobile c/o l'Agenzia delle Entrate – Servizi Pubblicità Immobiliare di Chieti.

+++++

In riferimento ai quesiti si specifica:

PUNTO 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;*

E' stata riscontrata la completezza della documentazione prodotta, ai sensi del secondo comma dell'art.567 c.p.c., contenuta nel fascicolo d'ufficio, costituita da certificato notarile del Notaio Avv.Dott. _____ Not_Cred, Notaio in Gavirate (VA), riportante le risultanze catastali e le iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati effettuate negli ultimi venti anni dal pignoramento.

Presente nel fascicolo Atto di pignoramento sulla sola quota di proprietà di 1/1, su tutti i beni, sui quali vanta diritti il sig. X_debit_X xxx, inclusi quelli ricadenti in comunione con il coniuge. Ciò dopo reperimento e verifica degli atti di provenienza degli immobili, anche anteriori all'ultimo ventennio.

Presente documentazione ipocatastale (ed effettuati controlli) sul solo nominativo anzidetto.

+++++

PUNTO 2. *identifichi e descriva il bene pignorato con i confini ed 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;*

A seguito di ricognizione sugli immobili durante i sopralluoghi, sulla scorta delle informazioni reperite e della documentazione in atti, i beni oggetti di pignoramento per intera proprietà, dei quali è proprietario o sui quali vanta dei titoli il sig. X_debit_X xxx, vengono di seguito riportati:

TUTTI gli immobili sono ubicati IN COMUNE DI MIGLIANICO (CH):

1. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 403 – di superficie di 2 are e 90 centiare - Vigneto (Cl.1 – mq.290 – R.D. € 4,49 – R.A. € 2,02) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 404 – 4325 – 4406;
2. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 404 – di superficie di 3 are e 10 centiare - Vigneto (Cl.1 – mq.310 – R.D. € 4,80 – R.A. € 2,16) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 405 – 4325 – 403;
3. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 676 – di superficie di 3 are e 30 centiare - Uliveto (Cl.U – mq.330 – R.D. € 1,45 – R.A. € 0,94) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: Partt. 1090 – 760 – 677 – 675 – 4101;

4. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 677 – di superficie di 0 are e 74 centiare - Uliveto (Cl.U – mq.74 – R.D. € 0,32 – R.A. € 0,21) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: Partt. 760 – 941 – 675 – 676;
5. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 408 – di superficie di 2 are e 80 centiare – Bosco Alto (Cl.2 – mq.280 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,13) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 415 – 1164 – 4404 – 4326 – 407;
6. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 476 – di superficie di 0 are e 11 centiare – Area Fabbr. Demolito (Cl.= – mq.11 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 387 – 1532 – 385 – N.C.E.U.: P.Illa 386/sub.2;
7. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4323 – di superficie di 0 are e 15 centiare – Somm Arg 1 (Cl.= – mq.15 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Fabbr. Part.386 – Corte Part.398 – Corte com. P.Illa 387 su restanti lati;
8. CATASTO DEI FABBRICATI – Area Urbana al foglio n.6 – Particella 398 – sub.2 – Cat. F/1 Area Urbana - Cl.== – Consistenza mq.37 – Rendita € == – Contrada Piane San Pantaleone – Piano T - intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: P.Ille 4246 e 4269 – Corte Part.387 – N.C.E.U. p.Illa 398/sub.1 su due lati;
9. CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.2 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 2,5 – Rendita € 142,03 – Contrada Piane San Pantaleone – Piano T - intestato catastalmente CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI ai seguenti nominativi:
 - a. YYYYYYYY YYYYYYYY nata a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
 - b. YYYYYYYY Xxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
 - c. YYYYYYYY Xxxxx nato a xxxxxx il ///////////////;
 - d. X_debit_X xxx nato a Xxxxxxxxxx il ==/==/====;
 - e. YYYYYYYY Xxxxx; ///////////////;
 - f. Xxxxxxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
 - g. Xxxxxxxxx vvvvvvvv; ///////////////;
 - h. Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;
 - i. Xxxxxxxxx Lxxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
 - j. Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
 - k. Xxxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
 - l. Xxxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////06;
 - m. xxxxxxxx nata a Xxxxxxxxxx il ///////////////;Confini: Strada Privata accesso (part.1532 e 476) – Partt. 382 – 4316 – N.C.E.U. Part.386/sub.3;
10. CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.3 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 4,5 – Rendita € 255,65 – Contrada Piane San Pantaleone n.121 – Piano T/1 - intestato catastalmente CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI ai seguenti nominativi:

- a. YYYYYYYY YYYYYYYY nata a Xxxxxxxx il /////
b. YYYYYYYY Xxxxx nato a Xxxxxxxx il /////
c. YYYYYYYY Xxxxx nato a /////
d. X_debit X xxx nato a Xxxxxxxx il ==/==/====;
e. YYYYYYYY Xxxxx; fu xxxxo;
f. Xxxxxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxxx il /////
g. Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx;
h. Xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx;
i. Xxxxxxxx xxxgi nato a Xxxxxxxx il /////
j. Xxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxx il /////
k. Xxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxx il /////
l. Xxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxx il /////
m. xxxxxxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxx /////

Confini: Corte comune (p.Ila 387) – N.C.E.U. P.Ila 386/sub.2 – N.C.T. P.Ila 4316 – N.C.E.U. P.Ila 386/sub.4;

- 11. CATASTO DEI TERRENI** – Terreno al foglio n.6 – Particella 531 – di superficie di 2 are e 30 centiare – Semin. Arborato (Cl.5 – mq.230 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,77) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. su due lati – Partt. 473 – 529;
- 12. CATASTO DEI TERRENI** – Terreno al foglio n.6 – Particella 529 – di superficie di 5 are e 80 centiare – Vigneto (Cl.3 – mq.580 – R.D. € 5,09 – R.A. € 3,59) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Partt. 1255 – 924 – 531;
- 13. CATASTO DEI TERRENI** – Terreno al foglio n.6 – Particella 535 – di superficie di 1 are e 60 centiare – Uliveto (Cl.U – mq.160 – R.D. € 0,70 – R.A. € 0,45) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: Part. 4403 – Part. 533 su restanti lati;
- 14. CATASTO DEI TERRENI** – Terreno al foglio n.6 – Particella 532 – di superficie di 2 are e 70 centiare – Seminativo (Cl.4 – mq.270 – R.D. € 0,42 – R.A. € 0,98) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Partt. 928 – 937 – 530;
- 15. CATASTO DEI TERRENI** – Terreno al foglio n.6 – Particella 537 – di superficie di 5 are e 10 centiare – Vigneto (Cl.3 – mq.510 – R.D. € 4,48 – R.A. € 3,16) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Partt. 930 – 929 – 533 – 4403;
- 16. CATASTO DEI TERRENI** – Terreno al foglio n.6 – Particella 929 – di superficie di 8 are e 90 centiare – Incolto Prod. (Cl.2 – mq.890 – R.D. € 0,09 – R.A. € 0,05) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 537 – 1094 e 931 su un lato– 585 – 926;
- 17. CATASTO DEI TERRENI** – Terreno al foglio n.6 – Particella 533 – di superficie di 7 are e 50 centiare – Semin.Arbor. (Cl.5 – mq.750 – R.D. € 0,77 – R.A. € 2,52) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;

Confini: Part. 928 – Strada Com. – Part. 4403 e 535 su un lato – Part. 537;

- 18.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 928 – di superficie di 5 are e 10 centiare – Seminativo (Cl.5 – mq.510 – R.D. € 0,37 – R.A. € 1,45) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 533 – 929 – 584, 583 e 582 su un lato – 532;
- 19.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 530 – di superficie di 3 are e 60 centiare – Seminativo (Cl.3 – mq.360 – R.D. € 1,21 – R.A. € 1,67) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. - Partt. 532 – 936 e 935 su un lato – 980, 4179 e 4096 su un lato;
- 20.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 980 – di superficie di 0 are e 12 centiare – Bosco Ceduo (Cl.2 – mq.12 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. – Partt. 530- 935;
- 21.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4096 – di superficie di 0 are e 20 centiare – Seminativo (Cl.3 – mq.20 – R.D. € 0,07 – R.A. € 0,09) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. – Partt. 528 – 530 – 4179;
- 22.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4179 – di superficie di 0 are e 8 centiare – Bosco Ceduo (Cl.2 – mq.8 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. – Partt. 4096 – 980;
- 23.** CATASTO DEI FABBRICATI – Unità non agibile al foglio n.6 – Particella 4403 – senza subalterno – Cat. F/2 Unità collabenti - Cl.== – su Corte Urbana di nominali mq.560 – Rendita € == – Contrada Valle Sant’Angelo snc – Piano T/1 - intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1;
Confini: Strada com. su due lati – Partt. 533 e 535 su un lato – 537;
- 24.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 933 – di superficie di 1 are e 70 centiare – Vigneto (Cl.3 – mq.170– R.D. € 1,49 – R.A. € 1,05) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 932 – 538, 540 e 541 su un lato – 934 – 1072 e 543 su un lato;
- 25.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 567 – di superficie di 3 are e 70 centiare – Bosco Ceduo (Cl.2 – mq.370 – R.D. € 0,38 – R.A. € 0,11) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 568 – 570 e 569 su un lato – 566 – Comune Ortona Foglio 5 Part.259 su quarto lato;
- 26.** CATASTO DEI TERRENI – Fabbricato rurale al foglio n.6 – Particella 482 – di superficie di 0 are e 24 centiare – Fabbr. Rurale (Cl.== – mq.24 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Part. 481 su restanti tre lati;

- 27.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 970 – di superficie di 5 are e 21 centiare – di cui porzione AA a Uliveto (Cl.U – mq.232 – R.D. € 1,02 – R.A. € 0,66) e porzione AB a Vigneto (Cl.3 – mq.289 – R.D. € 2,54 – R.A. € 1,79) - intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 446 – 966 – 448 – 974 – Strada Com.;
- 28.** CATASTO DEI TERRENI – F.U. d'accertamento al foglio n.8 – Particella 4428 – di superficie di 0 are e 9 centiare – FU D'ACCERT (Cl.== – mq.9 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Part. 446 – Part. 970 su restanti tre lati;
- 29.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 446 – di superficie di 13 are e 00 centiare – di cui porzione AA a Uliveto (Cl.U – mq.447 – R.D. € 1,96 – R.A. € 1,27) e porzione AB a Vigneto (Cl.3 – mq.853 – R.D. € 7,49 – R.A. € 5,29) - intestato catastalmente ai seguenti nominativi:
a. Propr1; Gabriella nata a Chieti il ==/==/==== – Proprietà per ½;
b. Propr2 nata a il ==/==/==== – Proprietà per ½;
Confini: Strada Com. – Partt. 4096 – 966 – 970 e 4428 su un lato;
- 30.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 966 – di superficie di 9 are e 10 centiare – di cui porzione AA a Vigneto (Cl.3 – mq.722 – R.D. € 6,34 – R.A. € 4,47) e porzione AB a Uliveto (Cl.U – mq.188 – R.D. € 0,83 – R.A. € 0,53) - intestato catastalmente al seguente nominativo:
a. Propr3 nato a ===== il ==/==/==== – Proprietà per 1000/1000;
Confini: Partt. 4096 – 967 – 975 – 448, 970 e 446 su un lato;
- 31.** CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 967 – di superficie di 9 are e 10 centiare – di cui porzione AA a Uliveto (Cl.U – mq.402 – R.D. € 1,76 – R.A. € 1,14) e porzione AB a Vigneto (Cl.3 – mq.508 – R.D. € 4,46 – R.A. € 3,15) - intestato catastalmente ai seguenti nominativi:
a. – Usufruttuario Parziale;
b. – Proprietà;
Confini: Partt. 4096 – 971, 968 e 451 su un lato – 975 – 966;

Il menzionato Verbale di pignoramento immobili, a favore “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, è stato trascritto in data 07/04/2014 al R.P.n°4392 ed R.G.n°5512, su tutti gli immobili testè citati e vi è corrispondenza tra il precedente elenco ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Per la destinazione di PRG e presenza di uso civico, vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Miglianico in data 14/07/2014 [Alleg.13].

In considerazione del numero degli immobili e della esiguità di molti di essi, si procede direttamente al raggruppamento degli stessi, per la formazione dei successivi lotti, numerati con lettere maiuscole (**Lotto A, B, C, H**).

=====

Lotto A) Immobili ai nn. 1-2 :

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 403;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 404;

I terreni adiacenti di che trattasi si trovano in Contrada San Pantaleone nelle vicinanze di cui agli immobili riportati in NCEU trattati ai nn.8-9-10. L'accesso agli stessi è garantito dalla adiacente stradina comunale (in terra) Via Ciaravaglio e, benché appezzamenti agricoli, gli stessi compaiono pavimentati con battuto in cls, per la quasi totalità, recintati con muretto in c.a., muniti di cancelli carrabili sia verso la citata stradina comunale e sia verso il lato Ovest, adibiti a deposito di attrezzature per lavori edili.

L'unione delle due particelle forma un lotto pressoché quadrato di totali mq.600 con lati variabili da 24 a 25 ml., pianeggiante.

I presenti immobili risultano catastalmente intestati al Debitore quale Proprietario per intero e gli sono pervenuti con Atto di permuta notaio Notaio a chieti rep.63777 del 05/03/2003 [Alleg.14/a] da Xxxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxxx il =====. Alla data dell'atto il sig. X debit X xxx era coniugato in regime matrimoniale di comunione legale.

Alla precedente proprietaria erano pervenuti con Atto di Donazione e Vendita notaio xxxx NOTAIOFR del 01/04/71 rep.12788 [Alleg.14/b].

Le anzidette particelle sono gravate da una servitù di passaggio per condotta irrigua, trascrizione di Decreto Prefettizio in data 03/12/1991 n°4586/I contro la precedente proprietaria Xxxxxxxx Xxxxx, trascritto il 22/09/92 R.P.13234 ed R.G.15982, a favore Demanio dello Stato (Ramo Bonifica) per le superfici rispettive di mq.50 (Part.403) e mq.20 (part.404) [Alleg.14/c].

Inoltre presente altra servitù di passaggio di larghezza non inferiore a m.3,50 sulla particella 404, lato 405 (S-E), per consentire l'accesso dalla S.C. Ciaravaglio alla part.4325 e, tramite quest'ultima, fino alla Part.4326, entrambe estranee alla presente procedura. Servitù costituita con Atto di donazione Notaio Notaio a chieti Rep.71603 del 12/12/2005 [Alleg.14/d].

La recinzione in cls realizzata esclude anzidette fasce di asservimento.

La quota catastale e quella pignorata sono di 1/1.

I beni erano derivati da Permuta con la Particelle 543 e 1072 del medesimo Foglio 6, le quali derivavano allo stesso debitore inizialmente per $\frac{1}{2}$ per Atto Notaio xxxx NOTAIOf2 Rep.6347 del 24/06/1965 [Alleg.14/e] da xxxxxxxx xxxxxxxx n. a xxxxxxxx il ===== poi oggetto di successiva divisione, per assegnazione intera quota, con Atto Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f]. In tale atto il sig. X_debit_X interveniva ed acquistava altri beni, in regime di matrimonio e comunione legale dei beni, e divideva, con xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, ognuno proprietario per $\frac{1}{4}$ quali eredi di xxxxxxxx (propr. per $\frac{1}{2}$), immobili di cui il sig. X_debit_X era già titolare prima del matrimonio (si ritiene pertanto rientranti nella casistica di cui all'art.179 "lett. a" C.C.).

Lo stesso atto ultimo citato Notaio a chieti rep.63777 del 05/03/2003 [Alleg.14/a], pur stipulato in manifesto regime di comunione legale dei beni con la propria moglie Coniuge_Debit, veniva trascritto per possesso quale bene personale per 1/1, ma senza però che ciò venisse “... espressamente dichiarato all’atto dell’acquisto ...” (come stabilito alla “lettera f” dell’art.179 C.C.) e senza che nell’atto “... sia stato parte anche l’altro coniuge ...”, come all’ultimo comma del predetto art.179, per la casistica rientrante nella “lettera f”.

Il sottoscritto, pur ritenendo che trattasi di permuta di beni personali precedenti e come tali esclusi dal regime di comunione, ai sensi della “lettera a”, seppur pervenuti per “scambio” di beni, ai sensi “lettera f” dell’art. 179 C.C., ha reperito un atto stipulato in regime dichiarato di comunione da uno solo dei coniugi, senza intervento dell’altro.

Per tale motivo, **i presenti immobili** oggetto di procedura, derivati da divisione e sui quali già vantava titoli il Sig. X debit X, (atto B. M. NOTAIO_4 Rep.1992/1983) e successivamente oggetto di permuta (atto A. Notaioch Rep.63777/2003) **si stimano per l’intero**, quali beni individuali esclusi dalla comunione, **ma si indica anche** il valore della quota dell’altro coniuge, qualora trattasi di **“Comproprietà in comunione”** quella riconducibile al Debitore.

PER L’APPLICAZIONE DEL CITATO ARTICOLO DI CODICE CIVILE E LA RATIFICA DELLE CONSEQUENZIALI QUOTE IMPUTABILI ALLA DITTA ESECUTATA (“proprietà 1/1” oppure “comproprietà in comunione dei beni con il coniuge”) IL SOTTOSCRITTO TECNICO SI RIMETTE A DECISIONE DA PARTE DELL’ILL.MO SIG. GIUDICE.

Secondo il PRG vigente, all’attualità gli immobili trattati ricadono in “Sub-Area E - Territorio Agricolo” e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento costituito dalle due particelle adiacenti confina con: Strada comunale, Part.405, Part.4325 e Part.4406.

Lotto B) Immobili ai nn. 3-4 :

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 676;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 677;

I terreni di che trattasi si trovano in Contrada Valle Sant'Angelo con accesso da strada comunale fino a circa 500 metri dal lotto.

L'ultimo tratto è percorribile su stradina vicinale interpodereale non indicata su mappa catastale.

Trattasi di una unica striscia di terreno di lunghezza totale circa m. 110 e larghezza generalmente costante di ca. 6 metri, tranne nel tratto di valle dove decresce fino a ca. 2 metri.

Le parti hanno asserito che trattasi di uliveto con impianto di circa 20-25 anni.

I presenti immobili risultano catastalmente intestati al Debitore quale Proprietario per intero e gli sono pervenuti con Atto di vendita notaio Notaio a chieti rep.67193 del 05/05/2004 [Alleg.14/g] da xxxxxxxxxxxxxx (per 7/12), nata a xxxxxx il ///////////////, e xxxxxxxx xxxxxxxx (per 5/12), nato a xxxxxxxx il ///////////////.

All'acquisto precedente l'attuale proprietario X_debit_X xxx provvedeva con il ricavato di beni personali e gli immobili venivano espressamente esclusi dalla comunione dei beni con la propria moglie, anch'essa intervenuta alla stipula per presa d'atto e conferma. Precedentemente gli immobili erano pervenuti a Xxxxx xxxxx xxxxxxxx e Xxxxx xxxxx (dopo due riunioni di usufrutto) con Atto di Divisione-Donazione e Vendita, Notaio Xxxxx Notaioch Rep.32233 del 15/06/1979 [Alleg.14/h].

Su medesimo atto (art.3) si confermava l'esistenza di una servitù di passaggio, a favore della attuale Part.676 (ex part.676/a sull'atto), *“da sempre esercitata sulla stradella della larghezza costante di metri uno il cui tracciato segue la linea di confine con il terreno di Cic... Gi... .”* . [N.d.R: si identifica sulla attuale Part.4101 e ridosso attuale particella 1090].

La quota di Proprietà nonché pignorata è di 1/1.

Secondo il PRG vigente, all'attualità gli immobili trattati ricadono in “Sub-Area E - Territorio Agricolo” e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento costituito dalle due particelle adiacenti confina con: part.675, Part.4101, Part.1090 e Part.760.

Lotto C) Immobile al n. 5 :

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 408;

Trattasi di piccolo appezzamento pianeggiante in Contrada Piane San Pantaleone, nelle vicinanze dei fabbricati descritti ai nn.8-9-10 e dei terreni ai nn.1-2 precedenti, in aderenza alla S.C. Via Ciaravaglio.

Consta di un piccolo appezzamento di dimensioni circa. 10x27, catastalmente classificato a “Bosco alto” ma parte è a frutteto e porzione ad ortaggi.

Il terreno risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero ed è pervenuto allo stesso con Atto di vendita Notaio xxxx NOTAIOFR rep.13311 del 20/08/1971 [Alleg.14/i] da xxxxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxxxx il ///////////////.

La quota catastale, la quota di Proprietà, nonché quella pignorata è di 1/1.

Secondo il PRG vigente, all'attualità gli immobili trattati ricadono in “Sub-Area E - Territorio Agricolo” e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento confina con Strada comunale Ciaravaglio, Part.415, Part.1164, Part.4404, Part.4326 e Part.407.

Lotto D) Immobili ai nn. 6-7-8-9-10 :

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 476;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4323;
CATASTO DEI FABBRICATI – Area Urbana al foglio n.6 – Particella 398 Sub.2;
CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 Sub.2;
CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 Sub.3;

Trattasi di proprietà immobiliari in Contrada Piane San Pantaleone, di cui l'abitazione costituita dall'unione dei subalterni 2 e 3 della particella 386, al civico 141, residui di fabbricati, corti urbane ecc., che si descriveranno nel prosieguo, tutte insistenti sulla corte comune a varie Ditte.

Tutte le aree e gli immobili di cui alla presente Lettera "D" sono ubicate (vedasi C.D.U. per terreni) in "Sub - Area B3 – Espansione II° Dopoguerra (Località Piane San Pantaleone, Montupoli, S. Antonio – Grado terzo di Trasformabilità completamente semintensivo" (art.22 N.T.A.) e incluse nel Foglio di mappa n°6.

Il terreno di cui alla **Part.476** "Area Fabbricato Demolito" di estensione nominale di mq.11 è in aderenza al fabbricato attuale di cui al Fg.6 Part.386 sub.2, dimensioni in mappa circa m.4x2,7, ma di fatto facente parte della sede viaria di accesso alla corte comune alle Altre unità. Lo stato attuale costituisce di fatto sede stradale privata, pavimentata, comune ad altre unità.

Il relitto di che trattasi risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero, ed è pervenuto direttamente allo stesso con Atto di vendita Notaio Yyyy NOTAIOFR rep.13311 del 20/08/1971 [Alleg.14/i] da Xxxxxxxx Yyyyyyyy, nato a xxxxxx il ///////////////. Su una parte della iniziale particella è presente ampliamento del corpo principale, abitazione di cui alla particella N.C.E.U. 386 sub.2.

La quota catastale e la quota di Proprietà pignorata è di 1/1.

La particella confina con l'unità NCEU Fg.6 Part.386 sub.2, NCT Part.1532, Part.387 corte comune a più aventi diritto e Part.385, anche queste ultime censite catastalmente e di fatto facenti parte della stradina di accesso comune a tutti gli altri edifici.

Si fa presente che, con Atto di vendita e permuta Notaio Yyyy NOTAIOFR Rep.19432 del 28/03/1977 [Alleg14/j] veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di X_debit_X xxx e Xxxxxxxx Yyyyyyyy dalla S.P. *"... della superficie di mq.8 circa, in modo da creare una strada della larghezza di metri tre misurata dagli spigoli esterni del fabbricato distinto con la part.382 del foglio 6, con inizio dalla Strada Provinciale Fondo Valle Dentalo e sullo stesso allineamento fino a raggiungere il muro esterno del magazzino di proprietà X_debit_X xxx."*, per l'accesso dalla Strada Provinciale.

Il terreno di cui alla **Part.4323** (precedentemente part.1060) "Somm Arg 1" di estensione nominale di mq.15 è in parte in aderenza all'attuale fabbricato di cui al Fg.6 Part.386, ma al sub.4 intestato a Terzi ed estraneo alla presente procedura, ed in parte facente parte della corte comune anche ad Altri, estranei alla procedura. Ha dimensioni in mappa circa m.10x1,0-1.5 (di cui un lato per circa 6 m in aderenza al fabbricato su part.386 e m.4 circa a part.398, i restanti lati su corte comune part.387). Lo stato di fatto è destinato a piazzale privato, pavimentato, unito a Corte comune ad Altre unità.

Anche la presente particella, attualmente classificata a seguito di verifica catastale d'ufficio "Somm arg 1" (codifica che si ritiene errore catastale poiché trattasi di "Area fabbricato demolito"), è residuo di vecchio fabbricato rurale. La particella è intestata al Debitore quale Proprietario per intero e gli è pervenuta con Atto di vendita Notaio Yyyy NOTAIOFR rep.10748 del 27/12/1969 [Alleg.14/k] da Xxx Xxxxxx Yyyyyyy (ved.Xxxxxxxx), Xxxxxxxx vvvvvv, Xxxxxxxx vvvvvv e Xxxxxxxx vvvvvv, Yyyyyyy, ognuno per la propria quota e tutti per l'intera quota.

Deriva da frazionamento della iniziale particella 1060, con T.M. 150974 presentato il 22/11/2005, oggetto di successiva variazione di ufficio da parte del Catasto.

La quota catastale, la quota di Proprietà e quella pignorata corrispondono all'intera (1/1).

L'area Urbana riportata al N.C.E.U. con identificativo **Part.398 Sub.2** del Foglio 6 "Area Urbana" di estensione nominale di mq.37 (m.8x4,5 ca da elaborato planimetrico) e trovasi adiacente corte comune di cui alla part.387. La parte risulta occupata da manufatto abusivo ad un livello uso rimessa, realizzato in laterizi con copertura con lastra fibrocemento, lunghezza m.5.60 ca, in aderenza al subalterno 1 di Terzi ed escluso dalla presente procedura, con occupazione anche della particella 4246, confinante ed estranea, come da cessione (permuta) derivata da accordo verbale, da quanto riferito dalla Proprietà al sottoscritto nel corso del sopralluogo, ed il sottoscritto non ha reperito atti pubblici inerenti. Trattasi quindi di manufatto urbanisticamente non in regola insistente parte su area urbana e parte su area di proprietà di terzi estranei alla presente procedura. Area pavimentata con cls, a confine con 398 sub.1 per due lati, part.4246 e part.4269, corte part. 387.

Anche la presente particella, attualmente classificata area urbana Part.398 sub.2, origina da vecchia corte di fabbricato rurale (ex 398 di mq.64).

La restante parte della part.398 (sub.1) è esclusa dalla presente procedura ed intestata a Terzi.

Dalle risultanze storico-catastali, anche antecedenti al trasferimento al Catasto urbano fino all'attuale conformazione, si evince che la part.398, al N.C.T. deriva:

- frazionamenti ed unioni delle part.398 iniziale di mq.64 (ex F.Rurale), intestata al debitore quale Proprietario per intero e pervenuto direttamente allo stesso con Atto di vendita Notaio Yyyy NOTAIOFR rep.10748 del 27/12/1969 [Alleg.14/k] da Xxx Xxxxxx Yyyyyyy (ved.Xxxxxxxx), Xxxxxxxx dddddd, Xxxxxxxx dddd e Xxxxxxxx dddddddd, Yyyyyyy, ognuno per la propria quota e tutti per l'intera.
- Parte della particella 1235 e Part.4066, frazionamento della 397 (ex 397/C), di mq.65, entrambe intestate al Venditore da Atto Xxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.400 del 07/11/1982 [Alleg.14/i] da Xxxxxxxx xxxxxx nato a vvvvvv il ///.
- Incluse nella part.398 mq.5 di origine dalla corte comune, di fatto ubicati sul solo sub.1 estraneo alla presente procedura, a formare l'attuale superficie.

Tali ultime unioni con Tipo Mappale presentato il 22/11/2005 ricev.n°150974, a firma del proprietario e possessore X_debit_X xxx e del Tecnico Geom. Tecnico1debit [Alleg.27].

Con atto Notaio a chieti Rep.71603 del 12/12/2005 [Alleg.14/d], di donazione del sub.1 Part.398 e del sub.4 Part.386, veniva costituita una servitù passiva per passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili ceduti e gravante sulla “... *residua proprietà del donante (particella 398 sub 2) il cui esercizio consente un più agevole collegamento fra detti immobili e la strada provinciale*”. Quanto anzidetto riportato su atto benché tutti gli immobili citati abbiano diritto, nonché adiacenti direttamente, alla corte comune Part.387 a servizio degli stessi. La presenza di manufatto abusivo sul sub.2 rende impossibile un attraversamento carrabile sullo stesso.

La quota catastale e la quota di Proprietà pignorata è di 1/1, con diritto alla corte di cui part.387.

Le due **Unità abitativa di tipo economico** in N.C.E.U. **subalterni 2 e 3 Part.386** del Foglio 6, entrambi Categoria A/3 Cl.1, rispettivamente di 4,5 e 2,5 vani, risultano catastalmente intestate a numerose ditte, ognuna per “i propri diritti”, ma le stesse, in sede di sopralluogo coadiuvato dal Figlio xxxxxx, sono risultate di fatto unite, con unica funzionalità complementare e sono nella disponibilità del sig. X_debit_X xxx, presente al sopralluogo.

L’attuale fabbricato, costituito di totali n.3 subalterni (di cui il sub.4 intestato a Terzi), risulta essere stato interessato da ristrutturazioni ed unioni di precedenti fabbricati rurali ante ’67 e sono state fornite dall’Amministrazione Comunale due Concessioni Edilizie, entrambe intestate al Debitore Esecutato, rispettivamente C.E. n°37 del 08/10/1979 e la C.E. n°18 del 21/02/1994 [Alleg.19 e 20].

L’attuale totale conformazione del terreno è conseguenza di vari atti, come di seguito descritto.

Comprende gli iniziali fabbricati rurali:

- Part.386 di mq.30, Part.1058 di mq.29, Part.1061 di mq.21, Part.1059 di mq.20, tutti con diritti sulla corte di cui alla Part.387, e pervenuti con citato atto NOTAIOFR Rep.10748 del 27/12/1969 [Alleg.14/k] da Xxx Xxxxxx Yyyyyyy (ved.Xxxxxxxx), Xxxxxxxx xxxxx, Xxxxxxxx Rrrrrrr e Xxxxxxxx Fffffffff, Yyyyyyy, ognuno per la propria quota e tutti per l'intera quota;
- Parte della precedente Part.476, proveniente con Atto citato NOTAIOFR Rep.13311 del 20/08/1971 [Alleg.14/i] pervenuta da Xxxxxxxx Yyyyyyy nato a Xxxxxxxx il 19/10/1905;
- Metà della superficie originaria della precedente part.384, divisa in parti uguali fra lo stesso debitore ed il confinante, anche tale procedura in tempi remoti, quando entrambi i frontisti hanno elevato propri corpi esclusivi in elevazione.

Anzidetta Part.384 era pervenuta ed intestata ai Xxxxxxxx (ttttttt e ttttttt, estranei alla presente) con Atto di donazione e vendita xxxxx Notaioch Rep.16171 del 19/02/1968) [Alleg.14/m] e trattasi di fabbricato ex rurale ante '67 (non indicato nelle mappe catastali) già descritto su predetto rogito del 1968 quale "... fabbricato rurale composto di un vano al piano terra ad uso stalletta, ... foglio 6 particella 384 are 0,18 fabbricato rurale con diritto alla corte 387; ...".

Inoltre:

- Vengono acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Miglianico allegati fotografici inclusi nella Richiesta di Concessione Edilizia n.37/1979, ove era indicata sulle planimetrie una "rimessa" in uso al sig. X_debit_X xxx ove trovasi attualmente il subalterno 2, ma insistente sulla mappa catastale in area identificata quale "corte comune" intitolata a più ditte e sul quale risulta già preesistenza in presunto uso privato del Debitore.
- Con un primo frazionamento della corte [Alleg.22], a firma geom. Tecnico2debit presentato in data 07/11/1981 Prot.7601.1/81 (in atti solo dal 17/12/1993) si ricavavano le unità:
 - a. Part. 1532 (ex 387/b) ove già esistente la "rimessa" evidenziata nelle foto e nel progetto del 1979;
 - b. Part. 1534 (ex 387/d) che veniva ceduta, previa dichiarazione di utilizzo quale "proprietà privata" dalla Ditta Debitrice a Xxxxxxxx vvvvvvvv. X debit X autorizzava lo stesso Xxxxxxxx alla edificazione a contatto con le proprietà del cedente Part.1061 e 1059;
 - c. Part. 1535 (ex 387/e), parte di corte aderente alla Part.386, sulla quale il Xxxxxxxx Yyyyyyyy autorizzava ampliamento a X_debit_X xxx. Ampliamento che interessava la sagoma della Part.386 dell'epoca, stessa numerazione alla actualità, ma con spettanza diretta sotto l'attuale sub.4, di Terzi ed estranei alla procedura;

Le permutate di cui ai punti (b) e (c) anzidetti, come da citato Frazionamento del 07/11/81 ed atto notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.400 del 07/01/1982 (cui lo stesso frazionamento era allegato e parte integrante).

- E' stato acquisito c/o Agenzia del Territorio (Servizi Catastali) anche Frazionamento prot.355.2/1984 [Alleg.23] (in atti insieme al precedente dal 17/12/1993) a firma dell'ing. Tecnico3debit, il quale conferma le costituite Part.1533 e 1534 (di Terzi ed estranee alla presente procedura) e la Part.1535 (ex 387/e del frazionamento precedente), accorpata su fabbricati della ditta debitrice.
- E' stato acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miglianico e verificata c/o Catasto Terreni, Variazione Mod.26 Prot.1948 del 01/03/1988 [Alleg.24] della Conservazione del Nuovo Catasto Terreni (a firma X_debit_X xxx quale "Denunziante" e "Attuale proprietario", e geom. Tecnico1debit quale Tecnico redattore), ossia denuncia di fabbricato rurale su terreno agricolo nel quale si confermava occupazione dei corpi in elevazione con i precedenti fabbricati rurali (Part.1059-1061) nonché occupazione di parte della corte, qui classificata 387/b per mq.23 e ove si trovavano le "rimesse" citate. Si evidenziava altresì l'occupazione della part.384/b di Terzi e parte della part.476 (escluso residuo di demolito su strada) di proprietà X_debit_X; quanto anzidetto a formare l'attuale sedime dei subb.2-3 della Part.386 oggetto della presente. Si riportavano altresì le occupazioni dei rurali 386 e 1058, insieme a parte di corte comune qui identificata 387/d (corrispondente alla part.1535 ed ex 387/e nel frazionamento del 1981), aree dove ubicata la attuale particella 386 sub.4 di Terzi.

Sia nel frazionamento presentato nel 1981 e sia nella presente documentazione del 1988, la perimetrazione esterna della particella 386, coincidevano. Vi è altresì corrispondenza con le misure delle facciate del fabbricato lato corte comune, rilevate nel corso del sopralluogo.

- Con successivo Tipo Mappale prot.5647/1994 [Alleg.25] presentato il 16/05/1994, veniva costituito il fabbricato, nella sua sagoma totale, quale dichiarazione di trasformazione degli immobili al Catasto Fabbricati ove la sagoma dichiarata, come all'attualità, veniva a formare la nuova Part.386 della superficie totale di mq.155, attualmente formata da tre subalterni con sagome da "cielo a terra", di cui due (subb. 2-3) oggetto di pignoramento, e incidenti su terreni di proprietà, come da atti citati, e **terreni non di proprietà**, quali:

- a. Parte ex Part. 384/b di ca. mq. 9 - Propr. Xxxxxxxx
- b. Parte ex Part. 1532/b di ca. mq. 21 - Corte Comune
- c. Parte ex Part. 1533/b di ca. mq. 1 - Corte Comune
- d. Parte ex Part. 1534/b di ca. mq. 1 - Corte Comune
- e. Ex Part. 1535 di ca. mq. 10 - Corte Comune

Le precedenti superfici, unite a quelle di proprietà, hanno costituito il totale sedime della Part.386 benchè, inizialmente, le precedenti di cui alle "lettere a-b-c-d" (mq.32) sarebbero incluse nella sagoma del solo subalterno 2 e la superficie di cui alla "lett. e" (mq.10) sul solo subalterno 4 estraneo.

Nel presente Tipo Mappale e nel Mod.D – Accertamento di proprietà immobiliare urbana – del 1994 [Alleg.26] iniziale, lo stesso Dichiarante (Ditta debitrice) ne richiedeva la intestazione come da precedenti proprietari.

L'esistenza di strutture in elevazione nell'area di cui alla attuale **Part.386 sub.2**, risale ad epoca anteriore al 1967, da quanto è deducibile dallo stato dell'immobile riportato sulle foto allegate alla citata richiesta di Concessione Edilizia n°37 del 1979 e pertanto realizzata in regime di assenza di titoli edilizi, per quanto è stato possibile reperire (S.E. ed O.).

La presentazione delle Concessioni edilizie del 1979 per sopraelevazione e del 1993, in sanatoria, nonché di tutte le pratiche catastali citate, a partire dal 1981, potrebbero confermare, rimettendosi a Giudizio dell'Ill.mo Sig. Giudice, l'uso ed il possesso esclusivo da parte del Debitore esecutato.

PER LA REGOLARIZZAZIONE E DEFINIZIONE DEL DIRITTO DI CESSIONE (Propr. Piena, superficaria o Altro) E PER LA RATIFICA SULLA VENDIBILITA' DEI BENI, NON POSSO CHE RIMETTERMI A GIUDIZIO DELL'ILL.MO SIG. G.ES.

Non sono risultati presenti negli archivi comunali, a richiesta posta presso l'Ufficio Edilizia Privata, altre autorizzazioni o pratiche edilizie relativa anche alle particelle di Terzi inglobate nell'attuale part.386.

La quota catastale è intestata a più ditte, ciascuno per i propri diritti, la quota pignorata è di 1/1 sui subalterni 2 e 3 della part.386, mentre si ritiene valutare gli immobili nella loro integrità e provvedendo a detrazioni per entrambi i subalterni, **salva diversa decisione da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice.**

Si procede quindi ad una valutazione degli immobili al Catasto fabbricati, subalterni 2 e 3 oggetto di procedura, ipotizzando gli oneri presunti di regolarizzazione per il possesso su terreno di Terzi, comunque da definire preliminarmente su eventuale avviso d'asta e decreto di trasferimento, salvo quanto derivante da giudizio del G.ES.

Non sono individuabili all'attualità tutti gli aventi titolo sulle aree (anche corte comune) ove presente la part.386 inserita al NCEU, specificatamente il sub.2.

In merito alla loro conformazione interna, negli immobili abitativi (sub.2 e 3), di fatto collegati, si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nelle piante catastali (sia Sub.2 presentato 04/11/1994 a firma Geom. Tecnico1debit e sia sub.3 presentato 20/12/2004 a firma Arch. Dddddd xxxxxxxx) depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio/Servizi Catastali. All'uopo si è ritenuto necessario redigere Elaborato planimetrico e Planimetrie [Alleg.29].

Il subalterno 2 è costituito da solo piano terra, con copertura piana, altezza interna m.2.85, e comprendente n.1 camera di circa mq.14, un bagno di mq.6.50 ca, piccolo disimpegno, e piccolo vano di mq.9 ca. collegato al subalterno 3.

E' stato chiuso l'accesso verso l'esterno per cui l'immissione al presente subalterno può essere effettuato solo tramite il subalterno n.3.

In aderenza al vano appena descritto è presente locale soggiorno al piano terra facente parte del subalterno 3, altezza interna m.2.55, con solaio interpiano doppio, essendo ricostruito inferiormente al preesistente di voltine e laterizi.

Solo Voltine e laterizi per cucina, con altezza interna m.2.65. Il presente subalterno è costituito al piano terra da soggiorno, con accesso da esterno ed 1 finestra, cucina abitabile con finestra, ingresso disimpegno per cucina e scalinata verso piano superiore, piccolo ripostiglio sottoscala.

L'intero piano terra si mostra in buono stato di conservazione ed è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Ha le seguenti caratteristiche:

Wc con doccia, vaso lavabo e bidet, Pavimentazione in gres per intera superficie, riscaldamento con caldaia stagna ubicata all'esterno (non reperito libretto caldaia) radiatori in ghisa, pareti tinteggiate ed intonacate. Infissi esterni in legno con persiane, doppi vetri. Scala interna rivestita in marmo con parapetto legno.

NON E' PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il piano primo è costituito da disimpegno con pianerottolo di arrivo scala interna, n.1 ripostiglio di ca. mq.11, n.1 camera di ca. mq.20 e balcone di oltre mq.8. Porte interne in legno tamburato. Sono presenti i termosifoni ma la Parte ha dichiarato che gli stessi non sono collegati al resto dell'impianto, poiché tale livello non utilizzato.

Nel piano primo gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, vetro semplice e tapparelle in plastica. Pavimenti monocottura.

La scalinata comprende una ulteriore mezza rampa a salire, verso un mezzanino sottotetto, ove insiste un WC di ca. mq.4, senza finestre e sola piccola luce verso esterno, con vaso, vasca bidet, lavabo; altezza interna m.2.45, mentre per la restante parte del primo piano l'altezza è di H=3.00.

Mediocre è lo stato di conservazione di tale piano, comunque con pareti intonacate e tinteggiate.

Per i confini delle presenti unità, come da elaborato planimetrico e schema piante redatte

[Alleg.29], si citano:

- Sub.2: Strada privata di accesso (catastalm. Part.1532 e 476), part.382, Part.4316, Part.386 Sub.3;
- Sub.3: Corte comune su part.387, Part.386 Sub.2, Part.4316, Part.386 Sub.4;

Lotto E) Immobili ai nn. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 e 26 :

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 531;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 529;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 535;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 532;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 537;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 929;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 533;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 928;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 530;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 980;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4096;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4179;
CATASTO DEI FABBRICATI – Unità collabente al foglio n.6 – Particella 4403 senza sub. con corte;
CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 933;
CATASTO DEI TERRENI – Fabbricato rurale al foglio n.6 – Particella 482;

Tutte le proprietà immobiliari trovansi in Contrada Valle Sant'Angelo, a est e nelle vicinanze del Torrente Dentolo, con partenza da quota valle fino a salire su parte collinare ove ubicato l'immobile al NCEU collabente, attuale part.4403.

Tutte le particelle del presente lotto ricadono nel Foglio di mappa n°6.

Trattasi di unico lotto costituito da tutte le particelle citate, con la sola esclusione delle particelle 482, a ridosso di vecchia strada comunale, e 933, non confinante direttamente con le restanti.

La strada comunale riportata in mappa, di divisione della particelle 529 e 531 dal restante lotto, di fatto non è ubicata ove indicata ma trovasi sulla particella 529, presumibilmente a ridosso del confine verso le particelle 1255 e 924 di Altra Proprietà. Tale strada risulta pavimentata con battuto di cls fino alla quota superiore (con un dislivello di circa metri 30), all'altezza del fabbricato su part.4403, dove continua con pavimentazione verso il lato N-E.

La parte che si diparte verso est (fra Part.4403 e 482) è di ridotte dimensioni e sterrata.

Le particelle di valle si mostrano più pianeggianti (4096-4179-980-530- 532parte - 928parte – 929parte) con accesso dall'incrocio inferiore, in parte munite di recinzione con rete metallica su lato valle (Sud).

La pendenza è maggiore per le particelle intermedie del lotto (531 – 529 – 533 – 535 – 537parte) per poi tornare quasi pianeggiante nella parte superiore ove ubicato il residuo di fabbricato (Part.4403) ed a ridosso della vecchia stradina comunale superiore (Nord).

L'accesso è possibile nella parte inferiore, dove risulta eseguita una pulizia dalle piante autoctone non da molto tempo, e dalla parte superiore, all'altezza del fabbricato collabente.

Lo stesso fabbricato su **Part.4403** mantiene solo parzialmente le pareti perimetrali, e per buona parte non vi è presenza solai interpiano. La copertura, completamente fatiscente e pericolante, realizzata con travi in legno e tegole, è presente solo in parte dello stesso, non delimitandone completamente il volume originario, per circa la metà della totale superficie a terra.

Si è reso difficile durante i sopralluoghi anche il semplice avvicinamento, per la folta vegetazione che lo circonda.

Del piccolo fabbricato rurale sulla **particella 482**, di catastali mq.24, è risultata visibile nel sopralluogo, solo parte di muratura, anch'essa parziale, senza presenza di copertura. Trattasi di fatto di ruderi di muri esterni, solo in piccola parte a tutta altezza, completamente cadenti e fatiscenti. Utilizzabili solo dopo demolizione e ricostruzione con mantenimento delle sagome o con altro integrale progetto di ricostruzione.

L'intero lotto composto dalle particelle di che trattasi, indipendentemente dalle colture indicate sulle visure catastali per i terreni, si mostra come seminativo arborato lato di valle (Sud) e con presenza di alberi medio fusto per la parte restante, assolutamente incolto ed in stato di abbandono.

Non sono evidenziati i confini in loco, fatta salva la recinzione metallica per parte del lato valle, e l'intero presente lotto è da intendersi "a corpo", con le superfici nominali indicate sulle visure catastali, non tenendo conto dell'eventuale diversa superficie derivata dallo spostamento citato della strada comunale essendo, nel caso, onere della regolarizzazione della stessa da risolvere con l'amministrazione comunale, a carico della futura parte acquirente.

Tutti gli immobili di cui alla presente lettera "E" ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

Il terreno di cui alla **Part.531** "Semin.Arbor." di estensione nominale di mq.230 mostra colture compatibili con la classificazione citata, risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero e gli è pervenuto direttamente con Atto di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc ccccccccc, nato a xxxxxxxx il ///////////////, e Ccccccc pppppp ppppppp, nata a xxxxxxxx il ///////////////, eredi di Ccccccc rrrrrr proprietario per ½.

Trattasi di immobile di cui il sig. X debit X xxx vantava titoli anteriormente al matrimonio e oggetto di divisione con altri titolari.

Si definiva nel "Art.2" e nella "Postilla 1" del rogito:

“- Che i signori Ccccccc rrrrr e X_debit_X xxx erano comproprietari in parti uguali, di alcuni terreni ... alcuni dei quali terreni erano esattamente intestati (partita 282); altri pur intestati diversamenti erano stati posseduti da oltre dieci anni, con animo di proprietari in comunione dai suddetti Ccccccc rrrrr e X_debit_X xxx (partite 280 e 253)... .. riportati in catasto alla partita 282, foglio 6 con le particelle: -529-530-533-543-567-573-751-928-933-971-980-1072 e 1089; e partita 280, foglio 6 particelle: -482-531-532-537-550-551-552 e 929; e partita 253 foglio 6 particelle: -542-568-572-932 e 970 per totali are 74.24;” [vedasi Alleg.14/f]

La quota catastale e la quota di Proprietà pignorata è di 1/1.

Secondo il sottoscritto Tecnico, trattasi di provenienze per titoli anteriori al matrimonio, pur con dichiarazione esplicita di regime di comunione legale con il coniuge Coniuge_Debit (Art.7 Atto NOTAIO_4 Rep.1992 e ultimo comma nota di trascrizione), e che pertanto si riterrebbero beni esclusivi del debitore esecutato (“Proprietà 1/1”) e rientranti nella casistica della “lettera a” ex art.179 C.C.

Si stima pertanto il presente immobile (Part.531 del Foglio 6) quale bene individuale escluso dalla comunione, comunque indicando l'eventuale valore della quota del coniuge, qualora trattasi di “comproprietà in comunione legale”.

PER LA RATIFICA DELLA QUOTA DI DIRITTO E VALORE IMPUTABILE ALLA DITTA ESECUTATA (“proprietà 1/1” o eventuale “comproprietà in comunione dei beni con il coniuge”) IL SOTTOSCRITTO TECNICO SI RIMETTE A DECISIONE DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE.

Il terreno di cui alla **Part.529** “Vigneto” di estensione nominale di mq.580 si mostra quale seminativo arborato e risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

Il presente immobile è pervenuto inizialmente al Debitore per la quota di $\frac{1}{2}$ (“*pari alla metà*”) con atto notaio Luigi NOTAIOfr2 in data 24/06/1965 rep.6347 [Alleg.14/e] da Cccccccccc Tttttt n. a xxxxxxx il ///////////////, e successivamente assegnatogli per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc cccccccc e Ccccccc pppppp ppppppp, citato precedentemente.

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota (“Piena proprietà” e, in alternativa, “Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge”) **con RATIFICA DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE, come per la precedente Particella 531.**

Il terreno di cui alla **Part.535** “Uliveto” di estensione nominale di mq.160 mostra colture compatibili con seminativo arborato. Risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero ed è pervenuto direttamente allo stesso con Atto di vendita notaio Notaio a chieti rep.67193 del 05/05/2004 [Alleg.14/g] da Xxxxx xxxxx xxxxxxx (per 7/12), nata a xxxxxx il ///////////////, e Xxxxx xxxxx (per 5/12), nato a xxxxxxxx il ///////////////.

Nel menzionato atto si cita che all’acquisto l’attuale proprietario X_debit_X xxx provvedeva con il ricavato di beni personali e gli immobili venivano espressamente esclusi dalla comunione dei beni con la propria moglie, anch’essa intervenuta al rogito per presa d’atto e conferma.

Precedentemente gli immobili erano pervenuti a Xxxxx xxxxx xxxxxxx e Xxxxx xxxxx (dopo due riunioni di usufrutto) con Atto di Divisione-Donazione e Vendita, Notaio Xxxxx Notaioch Rep.32233 del 15/06/1979 [Alleg. 14/h].

La quota catastale, la quota di Proprietà e quella pignorata corrispondono a 1/1.

Il terreno di cui alla **Part.532** “Seminativo” di estensione nominale di mq.270 mostra colture compatibili con la classificazione citata, risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero e gli è stato assegnato per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc ccccccccc e Ccccccc pppppp ppppppp, citato precedentemente.

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota (“Piena proprietà” e, in alternativa, “Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge”) **con RATIFICA DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE**, come per la precedente Particella 531, a pag.34 della presente relazione.

Il terreno di cui alla **Part.537** “Vigneto” di estensione nominale di mq.510 e versa in stato di incolto produttivo con presenza alberature, risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero e gli è stato assegnato per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc ccccccccc e Ccccccc pppppp ppppppp, citato precedentemente.

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota (“Piena proprietà” e, in alternativa, “Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge”) **con RATIFICA DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE**, come per la precedente Particella 531, a pag.34 della presente relazione.

Il terreno di cui alla **Part.929** “Incolto produttivo” di estensione nominale di mq.980 e versa in stato di incolto con presenza di alberature, risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero e gli è stato assegnato per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc ccccccccc e Ccccccc pppppp pppppp, citato precedentemente.

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota (“Piena proprietà” e, in alternativa, “Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge”) **con** **RATIFICA DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE**, come per la precedente Particella 531, a pag.34 della presente relazione.

Il terreno di cui alla **Part.533** “Seminativo arborato” di estensione nominale di mq.750 mostra colture compatibili con la classificazione citata, risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

Il terreno di cui alla **Part.928** “Seminativo” di estensione nominale di mq.510 mostra colture compatibili con la classificazione citata, risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

Il terreno di cui alla **Part.530** “Seminativo” di estensione nominale di mq.360 mostra colture compatibili con la classificazione citata, risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

Il terreno di cui alla **Part.980** “Bosco ceduo” di estensione nominale di mq.12 mostra presenza di alberature e trovasi a ridosso dell’attuale sede stradale; risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

Il terreno di cui alla **Part.4096** (deriva da frazionamento della Part. 530) “Seminativo” di estensione nominale di mq.20 trovasi a ridosso della sede stradale, parte dell’attuale accesso; risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

Il terreno di cui alla **Part.4179** (deriva da frazionamento della Part.980) “Bosco ceduo” di estensione nominale di mq.8 trovasi a ridosso della sede stradale, parte dell’attuale accesso; risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

Gli immobili appena citati, Foglio 6, **Particelle 533 - 928 - 530 - 980 - 4096 (ex 530) e 4179 (ex 980)**, sono tutti pervenuti inizialmente al Debitore per la quota di $\frac{1}{2}$ (“*pari alla metà*”) con atto notaio Luigi NOTAIOfr2 in data 24/06/1965 rep.6347 [Alleg.14/e] da Cccccccccc Tttttt n. a xxxxxxxxxxxxxx il //////, e successivamente assegnati per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc cccccccc e Ccccccc pppppp pppppp.

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota (“Piena proprietà” e, in alternativa, “Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge”) **con RATIFICA DA PARTE DELL’ILL.MO SIG. GIUDICE**, come per la precedente Particella 531, a pag.34 della presente relazione.

Il fabbricato collabente con annessa corte, censito al N.C.E.U. **Part.4403** “Unità collabenti” e corte “ente urbano” al N.C.T. di superficie mq.560, trovasi nella parte superiore del terreno, ed è stato costituito con Tipo Mappale del 15/11/2012 n.182785.2/2012, presentato 14/12/2012 a firma geom. xxxxxxxxxxxxxx e intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

La particella attuale 4403 è stata formata dalla fusione di:

- I. P.Ila 970 (soppressa) Fabbricato rurale mq. 50 con diritto alla corte ex 534;
- II. P.Ila 971 (soppressa) Fabbricato rurale mq. 50 con diritto alla corte ex 534;
- III. P.Ila 534 (soppressa) Corte comune a p.Ile 970-971 di mq. 300;

Le anzidette tre particelle (2 fabbricati + corte comune) sono pervenute al Debitore con Atto di divisione Notaio Xxxxx xxxxx Notaio_fr rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] e la particella 971 (sempre con diritto alla corte comune di cui Part.534) era stato già oggetto di trasferimento per la quota di $\frac{1}{2}$ al solo Debitore, come da atto Luigi NOTAIOfr2 rep.6347 del 1965 [Alleg.14/e] (provenienza come per la part .529).

Inoltre la part.4403 comprende anche la:

- IV. P.Ila 536 (soppressa) Fabbricato rurale con corte di mq.160;

Quest'ultima particella era pervenuta direttamente allo stesso Debitore con Atto di vendita notaio Notaio a chieti rep.67193 del 05/05/2004 [Alleg.14/g] da Xxxxx xxxxx xxxxxxxx (per 7/12), nata a xxxxxxxx il ///////////////, e Xxxxx xxxxx (per 5/12), nato a xxxxxxxxxx il ///////////////.

A tale acquisto il sig. X_debit_X xxx provvedeva con il ricavato di beni personali e gli immobili venivano espressamente esclusi dalla comunione dei beni con la propria moglie, anch'essa intervenuta all'atto per presa d'atto e conferma.

Precedentemente gli immobili erano pervenuti a Xxxxx xxxxx xxxxxxxx e Xxxxx xxxxx (dopo due riunioni di usufrutto) con Atto di Divisione-Donazione e Vendita, Notaio Xxxxx Notaioch Rep.32233 del 15/06/1979 [Alleg.14/h].

L'intera particella N.C.E.U. 4403, allo stato unica unità, è stata accorpata con il Tipo Mappale citato e comprendeva immobili, sempre catastalmente intestati al solo Debitore, anch'essi oggetto di chiarimento sul diritto di possesso da parte del Debitore, come per precedenti.

Rimettendosi comunque a decisione dell'Ill.mo Sig. G.Es., si ritiene considerare l'intero immobile proprietà esclusiva per 1/1 del Debitore, ma si indica anche il valore della quota eventuale di spettanza del coniuge, nel caso di comunione legale.

Il terreno di cui alla **Part.933**, classificato "Vigneto", di estensione catastale di mq.170, nelle immediate vicinanze del compendio anzidetto a ridosso della sede stradale nel tratto meno accessibile per presenza di vegetazione, si presenta quale seminativo arborato e di difficile raggiungimento.

Il presente immobile è pervenuto inizialmente al Debitore per la quota di $\frac{1}{2}$ ("pari alla metà") con atto notaio Luigi NOTAIOfr2 in data 24/06/1965 rep.6347 [Alleg.14/e] da Cccccccccc Tttttt n. a xxxxxxxxxxxx il ///////////////, e successivamente assegnato per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc cccccccc e Ccccccc pppppp ppppppp, citato precedentemente.

[N.d.R.: la presente particella era citata nell'atto iniziale NOTAIOfr2 del 1965 ma non veniva inserita e trascritta con la nota presentata. Comunque ripresa nell'atto NOTAIO_4 del 1983].

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota (“Piena proprietà” e, in alternativa, “Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge”) **con**
RATIFICA DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE, come per la precedente Particella 531, a pag.34 della presente relazione.

Il fabbricato rurale di cui alla **Part.482** “Fabbr Rurale” di estensione nominale di mq.24, in aderenza alla vecchia strada comunale nel tratto superiore meno accessibile, come già enunciato in premessa al presente lotto, è pressoché coperto dalla vegetazione, con presenza di ruderi di alcuni muri esterni, senza copertura ma con vegetazione anche all'interno. Risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero e gli è pervenuto direttamente per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc cccccccc e Ccccccc pppppp pppppp, citato precedentemente.

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota (“Piena proprietà” e, in alternativa, “Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge”) **con**
RATIFICA DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE, come per la precedente Particella 531, a pag.34 della presente relazione.

Lotto F) Immobile al n. 25 :

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 567;

Trattasi di piccolo appezzamento in Contrada Piane San Pantaleone, in località di difficile accesso e facente parte di zona boschiva con fitta vegetazione.

Dimensioni da mappa ca. m.28x12 catastalmente classificato a “Bosco ceduo”.

L'immobili di cui alla presente lettera "F" ricade in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non è gravato da uso civico.

Il terreno risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero ed è pervenuto inizialmente al Debitore per la quota di $\frac{1}{2}$ ("pari alla metà") con atto notaio Luigi NOTAIOfr2 in data 24/06/1965 rep.6347 [Alleg.14/e] da Cccccccccc Tttttt n. a xxxxxxxxxxxxxx il ///////////////, e successivamente assegnato per intero con medesima procedura di divisione Notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983 [Alleg.14/f] con i sigg. Ccccccc cccccccc e Ccccccc pppppp ppppppp, citato precedentemente.

[N.d.R.: la presente particella era citata nell'atto iniziale NOTAIOfr2 del 1965 ma non veniva inserita e trascritta con la nota presentata. Comunque oggetto di divisione nell'atto NOTAIO_4 del 1983].

Identiche considerazioni per: procedura di stima, imputazione diritto e quota ("Piena proprietà" e, in alternativa, "Proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge") **con RATIFICA DA PARTE DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE, come per la precedente Particella 531, a pag.34 della presente relazione.**

L'appezzamento confina con Part.568, Part.570, Part.569, Part.566 del Foglio 6 del comune di Miglianico e, Lato N-E, con il Altro Comune (Part.259 del Foglio 5 Comune di Ortona).

Lotto G) Immobili ai nn. 27 – 28 - 29 :

- CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 970;
- CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 4428;
- CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 446;

Proprietà immobiliari in Contrada Piano (o Colle) di Sauria, nelle vicinanze della Strada da Tollo a Contrada Lazzaretto, in territorio di Miglianico, e ubicati a quota collinare (ca. 150 m s.l.m.).

Trattasi di unico lotto con accesso dalla S.C. Piano di Sauria (sterrata) e piccolo tratto su strada vicinale, di totale superficie nominale mq 1830, di fatto unito al successivo ma con diverso diritto di spettanza del Debitore.

La maggiore superficie è con piantagione a vigneto a tendone di Montepulciano di ca. 20-25 anni e perimetralmente, lato Nord ed Est, con Ulivi. Uliveto anche nella parte più bassa (Ovest) particelle 970 e 446 (vedasi anche le visure catastali aggiornate con Dati AGEA abbastanza recenti).

Tutti gli immobili di cui alla presente lettera "G" ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

Terreno e colture in buono stato di coltivazione.

Il terreno di cui alla **Part.970** del Foglio 8, Porz.AA "Uliveto" di mq.232 e Porz.AB "Vigneto" di mq.289, di estensione totale nominale di mq.521 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Risulta catastalmente intestato al Debitore quale Proprietario per intero ed è pervenuto direttamente allo stesso con Atto di vendita Notaio Luigi NOTAIOfr2 rep.6347 del 24/06/1965 [Alleg.14/e] dal sig. Cccccccccc Tttttt, nato a xxxxxxxx il ///////////////.

La quota catastale, la quota di Proprietà e quella pignorata, sono tutte per l'intero (1/1).

Il terreno di cui alla **Part.4428** del Foglio 8 "F.U. d'accertam" di mq.9, deriva da tabella di variazione catastale per presenza (probabilmente su iniziale mappa impianto) di piccolo manufatto interno alla originaria part.970, da cui veniva stralciata l'area.

Al momento del sopralluogo non si è evidenziato manufatto ma coltura interamente a vigneto, come la originaria particella che lo circonda.

Risulta intestato al Debitore quale Proprietario per intero, pervenuto direttamente allo stesso con Atto di vendita Notaio Luigi NOTAIOf2 rep.6347 del 24/06/1965 [Alleg.14/e] dal sig. Cccccccccc Tttttt, nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////.

La quota catastale, la quota di Proprietà e quella pignorata, sono tutte per l'intero (1/1).

Il terreno di cui alla **Part.446** del Foglio 8, Porz.AA "Uliveto" di mq.447 e Porz.AB "Vigneto" di mq.853, di estensione totale nominale di mq.1300 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Catastalmente risulta ancora intestato ai precedenti proprietari, ma di proprietà del Debitore, quale Proprietario per intero, cui è pervenuto con Atto di permuta Notaio Notaio_4_xxxxx rep.=== del 28/09/1992 Racc.n°6767 [Alleg.14/n] dalle sigg. Propr2, nata a xxxxxxxxxxx il ///////////////, e Propr1 xxxxxx, nata a xxxxxxxx il ==/==/====.

Permuta e possesso esclusi dalla comunione dei beni dal sig. X_debit_X xxx, ai sensi art.179 "lett. F" C.C.

La quota di Proprietà e quella pignorata, pur mancante la conferma catastale per mancata trascrizione dell'atto di permuta, sono pari a 1/1.

Lotto H) Immobili ai nn. 30 e 31 :

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 966;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 967;

Proprietà immobiliari in Contrada Piano (o Colle) di Sauria, nelle vicinanze della Strada da Tollo a Contrada Lazzaretto, in territorio di Miglianico, ubicate a quota collinare (ca. 150 m s.l.m.). Trattasi di parte di colture di fatto unite a quelle del lotto precedente ma, per differenza di diritti di spettanza del Debitore, separate e costituenti lotto a parte.

Anche le presenti particelle hanno accesso dalla S.C. Piano di Sauria (sterrata) e piccolo tratto su strada vicinale, di totale superficie nominale mq 1820.

Parte di piantagione è a vigneto a tendone, Montepulciano di ca. 20-25 anni, e parte con Ulivi (vedasi anche le visure catastali aggiornate con Dati AGEA abbastanza recenti).

Tutti gli immobili di cui alla presente lettera "H" ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

Terreno e colture in buono stato di coltivazione.

Il terreno di cui alla **Part.966** del Foglio 8, Porz.AB "Uliveto" di mq.188 e Porz.AA "Vigneto" di mq.722, di estensione totale nominale di mq.910 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Catastalmente risulta ancora intestato ad un precedente proprietario, ma di proprietà del Debitore, quale Proprietario in comunione dei beni, insieme alla propria moglie Coniuge_Debit, nata a xxxxxxxxxx il ==/==/====, loro pervenuto con Atto di permuta Notaio Notaio_4_xxxxx rep.=== del 28/09/1992 Racc.n°6766 [Alleg.14/o] dalla sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx, nata a xxxxxx il ///////////////.

La quota pignorata è di 1/1 ma, essendo tale immobile pervenuto al Debitore in regime di comunione dei beni, si rileva la comproprietà a favore della moglie Coniuge_Debit, esclusa dalla presente procedura.

Il terreno di cui alla **Part.967** del Foglio 8, Porz.AA "Uliveto" di mq.402 e Porz.AB "Vigneto" di mq.508, di estensione totale nominale di mq.910 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Catastalmente risulta ancora intestato alla precedente proprietaria con usufrutto a Terzi, ma di proprietà del Debitore, quale Proprietario in comunione dei beni, insieme alla propria moglie Coniuge_Debit, nata a xxxxxxxx il ==/==/====, loro pervenuto con Atto di permuta Notaio Notaio_4_xxxxx rep.=== del 28/09/1992 Racc.n°6766 [Alleg.14/o] dalla sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx, nata a xxxxxxxx il ///////////////.

La quota pignorata è di 1/1 ma, essendo tale immobile pervenuto al Debitore in regime di comunione dei beni, si rileva la comproprietà a favore della moglie Coniuge_Debit, esclusa dalla presente procedura.

+++++

PUNTO 3. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

Il sig. X_debit_X xxx, nato a xxxxxxxx il ==/==/====, è CONIUGATO in Comunione dei Beni con Sig.ra Coniuge_Debit, nata a cccccccco il ==/==/====, C.F. xxxxxxxx, dal ///////////////.

+++++

PUNTO 4. *ricostruisca, attraverso la documentazione di cui all'art.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;*

Per quanto riguarda i titoli di provenienza e precedenti proprietari, per ogni singolo immobile, ed i diritti della parte eseguita, vedasi anche risposte al "Punto 2".

A completamento e integrazione si precisa:

-Pignoramento trascritto in data 07/04/2014 per TUTTI gli immobili.

1. **CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 403**
2. **CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 404**

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto NOTAIOFR Rep.12788 del 01/04/1971: Xxxxxxxx Xxxxx, nata a xxxxxx il
/////////, Intera proprietà;
- Da atto A.Notaioch Rep.63777 del 05/03/2003: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxxxx il
==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: “Diritti di Proprietà per 1/1” (o, secondo decisione Ill.mo Sig. Giudice, “Comproprietà 1/1 in comunione dei Beni” con la moglie Coniuge_Debit, nata a xxxxxxxxxxxx il ==/==/====).

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Altri vincoli sugli immobili da riportare nell'atto di trasferimento:

- Servitù di passaggio a favore Demanio dello Stato (Ramo Bonifica) per condotta irrigua per mq.50 su Part.403 e per mq.20 su Part.404, come Decreto Prefettizio del 03/12/1991 n.4586/l, trascritto il 22/09/92 al R.P.n°13234;
- Servitù di passaggio larghezza non inferiore e metri 3,50 su Part.404, su lato Part.405 (S-E), per accesso da Strada Comunale Ciaravaglio fino alle Part.4325 e 4326, con Atto Donazione A.Notaioch Rep.71603 del 12/12/2005.

3. **CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 676**
4. **CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 677**

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto C.Notaioch Rep.32233 del 15/06/1979:
 - Xxxxx xxxxx xxxxxxxx, nata xxxxxx il ///////////, Nuda Proprietà per 7/12;

- Xxxxx xxxxx , nato a xxxxxxxx il ///////////////, Nuda Proprietà per 5/12;
-, nato xxxxxxxxxxxx il ///////////////, Oneri di usufrutto parziale;
- xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il ///////////////, Oneri di Usufrutto parziale;
- In data 15/03/2003 Riunione di Usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxx;
- In data 12/03/2004 Riunione di Usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxx;
- Da atto A.Notaioch Rep.67193 del 05/05/2004: X_debit_X xxx, nato a xxxxxxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1".

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Altri vincoli sugli immobili da riportare nell'atto di trasferimento:

- Servitù di passaggio a favore Part.676 per stradella larghezza metri 1,00 sulla attuale Part.4101 a ridosso Part.1090, da art.3 stesso atto C. Notaioch rep.32233/1979.

5. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 408

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto G. NOTAIOFR Rep.13311 del 20/08/1971: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1".

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 476

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto G. NOTAIOFR Rep.13311 del 20/08/1971: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1".

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Altri vincoli sugli immobili da riportare nell'atto di trasferimento:

- Servitù di passaggio a favore di detta particella con atto G. NOTAIOFR Rep.19432 del 28/03/1977 superficie mq.8 e larghezza metri tre da spigolo fabbricato part.382 fino Strada Provinciale, per accesso da quest'ultima.

7. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4323

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto G. NOTAIOFR Rep.10748 del 27/12/1969: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1".

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

8. CATASTO DEI FABBRICATI – Area Urbana al foglio n.6 – Particella 398 – sub.2

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto G. NOTAIOFR Rep.10748 del 27/12/1969: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1".

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Altri vincoli sugli immobili da riportare nell'atto di trasferimento:

- o Servitù di passaggio su part.398/sub.2 (passiva) pedonale e carrabile a favore part.398/sub.1 e part.386/sub.4 con atto A. Notaioch Rep.71603 del 12/12/2005 per agevole collegamento fra detti immobili e Strada Provinciale.

9. CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.2

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Parte di immobile derivato da ristrutturazioni di ex rurali di proprietà e di Terzi, nonché edificato su parte di corte comune, intestata a più nominativi Terzi, proprietari per l'area. Immobile in elevazione per possesso: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.
- Parte terreno (ex Part.476) da atto G. NOTAIOFR Rep.13311 del 20/08/1971: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.
- Parte terreno (ex Part.384 / B) con atto C. Notaioch rep.16171 del 19/02/1968: intestata a XXXXXXXX cccccccc e XXXXXXXX ccccc, proprietari per 6/12 ciascuno. Non acquisita da ditta eseguita ove preesistente "stalletta" con diritto alla corte comune Part.387. Presente pertanto parte del presente immobile urbano part.386 (sedime sub.2) su particella di Terzi. Immobile in elevazione in possesso: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.
- **L'intero sedime costituito del fabbricato incide anche su altre parti di corte comune, ma esterne al presente subalterno.**

Diritto dell'esecutato: **EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE secondo giudizio dell'ill.mo Sig. Giudice** di “Diritti di Proprietà per 1/1” (o “Proprietà superficaria di 1/1; TERZI: proprietari per l'area” o Altro) ” **O DECISIONE DI MERITO** per la costituzione dell'area iniziale del fabbricato con accorpamento di aree di Terzi e Comuni, INCLUSE nella sagoma del presente subalterno.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio ma mancanza di atti pubblici di acquisizione terreno.

Altri vincoli sugli immobili da riportare nell'atto di trasferimento:

- Diritto alla corte comune di cui alla Part.387
- Regolarizzazione sedime.
- Permesso a Sanatoria per diversa distribuzione, unione altro sub. Ecc.

10. CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.3

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Parte di immobile derivato da ristrutturazioni di ex rurali di proprietà.
- Da atto G. NOTAIOFR Rep.10748 del 27/12/1969: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.
- L'intero sedime costituito del fabbricato incide anche su altre parti di corte comune, ma esterne al presente subalterno.

Diritto dell'esecutato: **EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE secondo giudizio dell'ill.mo Sig. Giudice** di "Diritti di Proprietà per 1/1" **O DECISIONE DI MERITO** per la costituzione dell'area iniziale del fabbricato con accorpamento di aree di Terzi e Comuni, pur esterne alla sagoma del presente subalterno.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Altri vincoli sugli immobili da riportare nell'atto di trasferimento:

- Diritto alla corte comune di cui alla Part.387.
 - Regularizzazione sedime.
 - Permesso a Sanatoria per frazionamento, diversa distribuzione, unione altro sub.
- Ecc.

11. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 531

12. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 529

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto XXXXX NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1 (quale bene personale)", **salvo diverso giudizio da parte dell'Ill.mo sig. Giudice**, per "Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni" con il coniuge Coniuge_Debit, nata a Xxxxxxxxxx il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

13. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 535

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto C.Notaioch Rep.32233 del 15/06/1979:
 - Xxxxx xxxxx xxxxxxxx, nata xxxxxxxxx il //////////////, Nuda Proprietà per 7/12;
 - Xxxxx xxxxx , nato a Xxxxxxxx il 1////////, Nuda Proprietà per 5/12;
 - xxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxx il xxxxxxxx, Oneri di usufrutto parziale;
 - xxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxx il xxxxxxx, Oneri di Usufrutto parziale;
- In data 15/03/2003 Riunione di Usufrutto in morte di xxxxxxxx;
- In data 12/03/2004 Riunione di Usufrutto in morte di xxxxxxxxx;
- Da atto A.Notaioch Rep.67193 del 05/05/2004: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1" (acquisto con beni personali).

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

14. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 532

15. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 537

16. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 929

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto XXXXX NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1 (quale bene personale)", **salvo diverso giudizio da parte dell'Ill.mo sig. Giudice**, per "Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni"

con il coniuge Coniuge_Debit, nata a Xxxxxxxx il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

- 17. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 533
- 18. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 928
- 19. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 530
- 20. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 980
- 21. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4096
- 22. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4179

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto XXXXX NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX
il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: “Diritti di Proprietà per 1/1 (quale bene personale)”, **salvo diverso**

giudizio da parte dell'Ill.mo sig. Giudice, per “Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni”

con il coniuge Coniuge_Debit, nata a XXXXXXXXX il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

23. CATASTO FABBRICATI – Unità collabente Foglio n.6 – Particella 4403 – senza subalterno

Costituita con Tipo Mappale n°182785.2/2012 del 15/11/2012.

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

Per le iniziali particelle Foglio 6 Catasto Terreni nn.970-971 e corte comune alle stesse, di cui part.534, fuse nella nuova Part.4403 al N.C.E.U.:

- Da atto XXXXX NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXXX
il ==/==/====, ESECUTATO.

Si ritiene trattasi di “Diritti di Proprietà per 1/1 (quale Bene Personale)” **o, in alternativa**

come da giudizio dell'Ill.mo sig. Giudice, “Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni” con

il coniuge Coniuge_Debit, nata a XXXXXXXXX il ==/==/====.

Per la sola particella Foglio 6 Catasto terreni n.536 (fabbricato rurale con corte mq.160)
anch'essa fusa nella costituita N.C.E.U. Part.4403:

- da atto C.Notaioch Rep.32233 del 15/06/1979:
 - Xxxxx xxxxx xxxxxxxx, nata xxxx il ///////////////, Nuda Proprietà per 7/12;
 - Xxxxx xxxxx , nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////, Nuda Proprietà per 5/12;
 - xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////, Oneri di usufrutto parziale;
 - xxxxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxxx il ///////////////, Oneri di Usufrutto parziale;
- In data 15/03/2003 Riunione di Usufrutto in morte di xxxxxxxxxx;
- In data 12/03/2004 Riunione di Usufrutto in morte di xxxxxxxxxxxxxx;
- Da atto A.Notaioch Rep.67193 del 05/05/2004: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO – Acquisto dichiarato da Beni personali escluso da comunione.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1 (quale bene personale)", **salvo diverso giudizio da parte dell'Ill.mo sig. Giudice**, per "Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni" con il coniuge Coniuge_Debit, nata a Xxxxxxxxxx il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

24. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 933

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto XXXXX NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1 (quale bene personale)", **salvo diverso giudizio da parte dell'Ill.mo sig. Giudice**, per "Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni" con il coniuge Coniuge_Debit, nata a XXXXXXXX il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

25. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 567

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto XXXXX NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1 (quale bene personale)", **salvo diverso giudizio da parte dell'Ill.mo sig. Giudice**, per "Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni" con il coniuge Coniuge_Debit, nata a XXXXXXXX il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

26. CATASTO DEI TERRENI – Fabbricato rurale al foglio n.6 – Particella 482

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto XXXXX NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983: X_debit_X xxx, nato a XXXXXXXX il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1 (quale bene personale)", **salvo diverso giudizio da parte dell'Ill.mo sig. Giudice**, per "Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni" con il coniuge Coniuge_Debit, nata a XXXXXXXX il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

27. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 970

28. CATASTO DEI TERRENI – F.U. d'accertamento al foglio n.8 – Particella 4428

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto Luigi NOTAIOf2 Rep.6347 del 24/06/1965: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1".

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

29. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 446

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto Notaio_4_xxxxx Rep.=== Racc.6767 del 28/09/1992: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Diritti di Proprietà per 1/1" (permuta beni personali).

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

30. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 966

31. CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 967

Precedente proprietà nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Da atto Notaio_4_xxxxx Rep.=== Racc.6767 del 28/09/1992: X_debit_X xxx, nato a Xxxxxxxx il ==/==/====, ESECUTATO.

Diritto dell'esecutato: "Comproprietà per 1/1 in comunione dei Beni" con il coniuge

Coniuge_Debit, nata a Xxxxxxxx il ==/==/====.

Esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio.

+++++

PUNTO 5. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*

Si è reso necessario, per le uniche unita abitative (escluse collabenti o aree urbane per le quali non viene richiesto) redigere planimetrie di predisposizione per nuovo accatastamento, cui si rimanda anche per la conformazione attuale degli immobili.

Sono stati infatti redatti, per gli immobili N.C.E.U. del Foglio 6 Part.386, il nuovo Elaborato Planimetrico in scala 1:500, con indicazione confini, e n.2 planimetrie, in scala 1:200 per futuro accatastamento, dei subalterni 2 e 3, oggetto di pignoramento e della presente procedura [*Alleg.29*].

+++++

PUNTO 6. *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

PUNTO 7. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*

Per tutti gli immobili censiti presso Agenzia delle Entrate al N.C.T. (catasto terreni) è stato acquisito Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/07/2014 dal Comune di Miglianico [*Alleg.13*].

Tutti i terreni trovansi in “territorio agricolo” con la sola esclusione degli immobili in vicinanza della S.P. Fondovalle Dentolo (numerati dal n.6 al n.10 nella presente relazione) che trovansi in “Sub-Area B3 – Espansione II° dopoguerra (Località Piana San Pantaleone, Montupoli, S. Antonio) – Grado terzo di trasformabilità - Completamento Semintensivo”.

In merito alla regolarità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, oltre a quanto già enunciato al “Punto 2” relativamente a ogni singolo immobile, si aggiunge:

- L'area Urbana riportata al N.C.E.U. con identificativo **Part.398 Sub.2** del Foglio 6 “Area Urbana” è occupata da manufatto abusivo con occupazione anche di terreni di Terzi senza atto pubblico. Assenza di Concessioni edilizie e atti successivi. Area pavimentata con cls.
- Gli immobili al NCEU **Foglio 6 Part.386, subalterni 2 e 3**, da informazioni reperite presso il Comune di Miglianico, sono sprovvisi di Certificato di Agibilità e le uniche autorizzazioni reperite sono:
 - C.e. n.37 del 08/10/1979 intestata al Debitore esecutato per sopraelevazione di una porzione al piano primo facente parte dell'attuale sub.3;
 - C.e. n.18 del 21/02/1994 intestata al Debitore esecutato per sanatoria di un balcone e apertura di una finestra della parte del fabbricato attualmente sub.4, attualmente di proprietà di Terzi ed estranea alla presente procedura;
- Non presenti altri Condoni L.47/85 o successive.
- Gli stessi immobili attuali sub. 3 e 4 (ex subalterno 1) sono stati suddivisi solo catastalmente senza autorizzazione urbanistica.

- Il **subalterno 2**, che si ritiene fusione di preesistenze ante 67 e manutenzioni straordinarie successive, ha ubicazione su parte di vecchia corte comune a più ditte e su parte di proprietà di Terzi. Tale realizzazione ultraventennale non gode pertanto di autorizzazioni specifiche, salvo dichiarata preesistenza nel progetto del 1979, agli atti comunali.

- Il **subalterno 3** è stato realizzato con manutenzioni di vecchi fabbricati rurali regolarmente acquisiti dalla ditta proprietaria e oggetto della sopraelevazione con la C.E. n°37/1979.

Interessato anche dalla C.E. n°18/1993 quando era unica unità (ex Sub.1) per lavori inerenti la sola attuale sub.4, esclusa dalla presente procedura e di Terzi.

Dovrà essere oggetto di Concessione in Sanatoria, autorizzabile secondo le informazioni reperite presso il Comune di Miglianico, per la regolarizzazione della suddivisione fra i subalterni 3 e 4, e successivi adempimenti.

Il terreno su cui veniva inizialmente censito il fabbricato al Catasto Urbano include, oltre le aree di proprietà, anche superfici di Terzi o facenti parte della Corte comune a più ditte.

- Il **fabbricato** censito al **N.C.E.U.** quale Unità collabente al **Foglio 6 Particella 4403 senza subalterno**, nonché il rudere di **fabbricato rurale al N.C.T. Foglio 6 Particella 482**, non hanno esplicite autorizzazioni edilizie ma trattasi di corpi di fabbrica rurali di realizzazione remota in territorio agricolo. Mancata definizione esatta dei volumi per assenza parziale delle coperture e muri perimetrali.

+++++

PUNTO 8. *accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*

A seguito di verifica presso l'Ufficio del Registro di Chieti non sono risultati contratti di locazione o affitto sugli immobili oggetto di esecuzione. Le unità immobiliari di cui al Foglio 6 Part.386 subb.2-3 sono occupate dalla famiglia del Debitore esecutato. Anche l'immobile abusivo utilizzato quale deposito/rimessa sulla part.398 sub.2 è in utilizzo allo stesso.

+++++

PUNTO 9. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Nessun immobile è ubicato in condominio.

Vincoli come da precedenti atti per utilizzo e manutenzioni della corte comune, come da atti precedenti. I fabbricati non hanno caratteristiche con vincoli di carattere storico-artistico.

Non sono emersi altri vincoli sulla edificabilità salvo quelli di Legge o derivati da PRG.

+++++

PUNTO 10. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Gli anzidetti immobili, nel ventennio, sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, comuni a tutte le unità citate:

- a. Iscrizione di ipoteca giudiziale R.G.21979 ed R.P.3339 in data 16/12/2011, per €_85.000 a favore “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, con sede in Siena, derivante da Decreto Ingiuntivo di €_60.000, a carico del Sig. X_debit_X xxx, gravante, fra l’altro, sulle particelle citate;
- b. Iscrizione di ipoteca giudiziale R.G.1251 ed R.P.65 in data 24/01/2014, per €_85.000 a favore “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, con sede in Siena, derivante da Decreto Ingiuntivo di €_60.000, a carico del Sig. X_debit_X xxx, gravante, fra l’altro, sulle particelle citate. La presente trascrizione è di correzione e ripetizione della precedente per errore quote pignorate su alcune particelle;
- c. Trascrizione R.G.5512 ed R.P.4392 in data 07/04/2014 di verbale pignoramento immobili a favore “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa”, con sede in Siena, a carico del Sig. X_debit_X xxx, sugli immobili citati precedentemente numerati dal n.1 al n.31.
- d. Oneri per servitù attive e passive, per singoli immobili, come indicate nelle risposte precedenti di descrizione e caratteristiche dei singoli immobili (da intendersi qui integralmente riportate).
- e. La ubicazione dell’area iniziale censita dell’intero fabbricato e parte dell’immobile di cui al subalterno 2 della Part.386 ubicata su parte di sedime (terreno) di proprietà di Terzi e su parte di Corte comune a più ditte, anche estranee alla procedura. **Secondo decisione dell’Ill.mo Sig. Giudice.**
- f. Oneri per ottenimento di Concessione in Sanatoria e successivi adempimenti, per la regolarizzazione della suddivisione fra i subalterni 3 e 4.

+++++

PUNTO 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;*

PUNTO 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;*

Si provvede alla valutazione dei beni come descritti precedentemente e con la suddivisione in lotti, come già definiti nel "Punto 2" (Lettere da "A" a "H").

Per i fabbricati abitabili, oltre alle indagini di mercato, sono stati fatti riferimenti anche alle valutazioni OMI 2013 [Alleg.21] con coefficienti di adeguamento per lo stato degli immobili.

In particolare ad una quotazione media di €.990/mq (fra Abitazioni tipo economico e civili abitazioni) sono stati applicati dei coefficienti correttivi quali:

- | | |
|---|--------------------|
| 1) K/ind – Coefficiente individuale:
(per affaccio, esposizione, dimensione e vendibilità) : | 1,05 |
| 2) K/c – Coefficiente costruttivo: | |
| Strutturale (costr.remota parz.ristrutt.) | 0,90 |
| Rifinitura (Buone P.T. – Mediocri P.1°) | 1,05 |
| Impiantistico (Mediocre, salvo parti ristruttur.) | <u>0,95</u> |
| In uno K/c | 0,90 |
| 3) K/tr – Parametro Trasformazione:
Limitato – si utilizza : | 0,95 |
| 4) K/Arch – Parametro Architettonico:
Inferiori rispetto alla media – si utilizza : | <u>0,92</u> |

TOTALE PRODOTTO COEFFICIENTI = 1,05x0,90x0,95x0,92 = 0,83

Prezzo unitario da criterio OMI : € .990 x 0,83 = (in cifra tonda) € . 820 / mq.

Da indagini di mercato, per tipologie assimilabili nel Comune di che trattasi, sono derivate quotazioni da un minimo di €800/mq fino a ca. €1000-1100/mq (ovviamente escludendo immobili in zone più appetibili e con caratteristiche superiori, ove le quotazioni erano decisamente maggiori). Considerando quindi le richieste di mercato medie (soggette a ribasso) e la valutazione precedente, si ottiene un valore (utilizzabile per entrambi gli immobili di cui ai nn.9 e 10 della presente relazione), che si ritiene congruo, come appresso:

$$€ (820 + 900) / 2 = € 860/mq \text{ che si arrotonda ad } € 850/mq \text{ di applicazione.}$$

Per i fabbricati collabenti o rurali, come da informazioni reperite presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Miglianico, le cubature pre-esistenti sono da considerare utilizzabili solo se riconoscibili con certezza (Pre-esistenze definite o prova delle stesse), nel caso contrario non vengono riconosciute.

Per gli immobili minori si procede quindi alla stima del semplice recupero dei materiali, al netto delle spese.

Per quanto concerne il fabbricato collabente di cui alla Part.4403, lo stesso trovasi su lotto unico di terreno agricolo con superficie totale inferiore a mq.5.000 (tutte le particelle esclusa la n.933 non confinante). Quindi totale superficie pari a meno della metà del lotto minimo edificabile stabilito per terreni agricoli (oltre agli altri requisiti di legge richiesti per la ditta Proprietaria). Pertanto allo stato considerabile "inedificabile".

La cubatura presente, per quanto ipotizzabile e comunque definibile con certezza solo a seguito di presentazione ed approvazione di Progetto esecutivo al Comune di Miglianico, operazione estranea al sottoscritto, per quanto è stato possibile rilevare, si rileva comunque superiore a quella ottenibile mediante parametri di legge e PRG.

Ciò, oltre alla necessità di reperire altre superfici agricole al fine di raggiungere il lotto minimo edificatorio di mq.10.000.

Si è provveduto quindi ad una valutazione “sommatoria” della cubatura che si riterrebbe assentibile (S.E. ed O.), con valutazione della stessa corrispondente al normale “Utile di impresa” nella realizzazione, rapportato alle Valutazioni OMI di riferimento.

Ne deriva:

- 1) Cubatura presente stimata mc. 300 ca. :
Mc 300 / H=3.00 = mq 100 ca.
- 2) Valore vendita € 1050/mq x 10% U.I. = € 105/mq
Valore stimato € (mq. 100 x €/mq 105) = € 10.500,00=

IL valore suddetto, oggetto di stima sommatoria, viene incluso nella base di vendita, oltre gli altri come da prospetto allegato, al fine di valutare “a corpo” l'intero compendio formante il lotto e dare allo stesso un attuale riconoscimento delle potenzialità anche future, comunque soggette ad approvazione progettuale da parte dell'Amministrazione Comunale e precisi accertamenti della cubatura riconoscibile.

La quota di diritto del Debitore, qualora in comproprietà in comunione legale dei beni, ove presente, viene valutata al 50% dell'intera.

I valori unitari dei terreni sono stati reperiti da indagini di mercato tra vari operatori ed Enti (Agenzia Territorio/Servizi Catastali, Vivai, Cantine, Coldiretti ecc.) e provenienti da alcuni atti di compravendita, utilizzabili all'attualità [Alleg.28 – (a) Atto xxxxxx Rep.15241/08: Vign. Miglianico €6,64/mq; (b) Atto xxxxxx Rep.58558/10: Vign.Miglianico €4,17/mq; (c) Atto xxxxxxxxx Rep.267/12 Tollo Misto vigneto e seminat. €4,53 medio].

Oltre che della coltura si è tenuto conto dell'anzianità della stessa, della destinazione del terreno (tutte Zona Agricola), eventuali asservimenti, nonché di quant'altro ritenuto opportuno (pendenza, accessibilità ecc.). Per i terreni del "Lotto E", pur simili per colture presenti, vengono differenziati anche in base alla facilità di accesso e panoramicità.

Da quanto comunicato dall'Amministrazione comunale non sono presenti usi civici o altro che possa necessitare di affrancazione degli stessi e non sono presenti asservimenti sui terreni di che trattasi per precedenti edificazioni.

In considerazione della molteplicità degli stessi si è ritenuto riepilogare il tutto in un foglio di calcolo riportato nelle pagine successive.

	Riferimento catastale e Destinazione	VALORE TOTALE STIMATO IMMOBILI										di cui QUOTA/VALORE DEL CONIUGE IN CASO DI IMMOBILI IN COMUNIONE			NOTE	
		Parziali	Parziali	Superficie	coeffic di superficie	Superficie comm.le	Coefficiente di riduzione per degrado	SUPERFICIE DI VALUTAZIONE mq	VALORE UNITARIO STIMATO €/mq	Coeffic. Correttivo	IMPORTO STIMATO Euro	Tipologia Proprietà Esecutata	QUOTA DI SPETTANZA DA TRASFERIRE (%)	IMPORTO STIMATO TRASFER. Euro		
A	1) NCT FOGLIO 6 Particella 403 Cat. Vigneto															
	Valore base del terreno			290,00	1,00	290,00	1,00	290,00	8,00	1,00	2 320,00					La destinazione a Vigneto è solo nominale. Trattasi di lotto a deposito con pavimentazione in massetto di cls e totalmente recintato (salvo aree asservite). Si valuta il terreno base in €/mq in considerazione della superficie pianeggiante, della vicinanza ad aree già edificabili e regolarità del lotto.
	2) NCT FOGLIO 6 Particella 404 Cat. Vigneto															
	Valore base del terreno			310,00	1,00	310,00	1,00	310,00	8,00	1,00	2 480,00					
	Parte a massetto - Superficie ca. mq			400,00	1,00	400,00	1,00	400,00	17,00	1,00	6 800,00					
	Incidenza Recinzione e cancelli (a corpo) €			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4 000,00	1,00	4 000,00					
	Servitù acquedotto: Occupazione [All.14/c]			70,00	0,50	35,00	1,00	35,00	-8,00	1,00	-280,00					
	Servitù acquedotto: Laterale condotta			30,00	0,25	7,50	1,00	7,50	-8,00	1,00	-60,00					Le detrazioni per le servitù sono effettuate in % alla superficie per valore base del terreno.
	Servitù passaggio [All.14/d]: ca. mq			90,00	0,75	67,50	1,00	67,50	-8,00	1,00	-540,00					
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €										14 720,00				0,00	
SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €										14 700,00				7 350,00	EVENTUALE VALORE RICONDUCEBILE AL CONIUGE nel caso di Comunione Legale	
B	3) NCT FOGLIO 6 Particella 676 Cat. Uliveto															
	Uliveto			330,00	1,00	330,00	1,00	330,00	3,00	1,00	990,00					Trattasi di uliveto di ca. 20-25 anni (per dichiarazione della parte) in terreni di difficile accessibilità, non adiacenti strade comunali, e costituente lotto di esigua larghezza, rispetto alla lunghezza. Pendenza non eccessiva.
	4) NCT FOGLIO 6 Particella 677 Cat. Uliveto															
	Uliveto			74,00	1,00	74,00	1,00	74,00	3,00	1,00	222,00					
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €										1 212,00				0,00	
	SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €										1 200,00				0,00	
C	5) NCT FOGLIO 6 Particella 408 Cat. Bosco ceduo															
	Coltivaz a frutteto e ortaggi			280,00	1,00	280,00	1,00	280,00	7,00	1,00	1 960,00					La destinazione a Bosco ceduo è solo nominale. Presenza di alberi da frutto e coltivazioni orticole. Piccolo lotto pianeggiante a ridosso strada comunale.
	Incremento forfait per piante frutto ecc.										500,00					
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €										2 460,00				0,00	
	SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €										2 500,00				0,00	
D	6) NCT FOGLIO 6 Particella 476 Cat. Area Fabbricato demolito															
	Trattasi di parte strada di accesso comune			11,00	1,00	11,00	1,00	11,00	40,00	1,00	440,00					Ex relitto fabbr.Rurale ora pavimentato- SI RITERREBBE DA STRALCIARE DALLA PROCEDURA PER ESISTENTE UTILIZZO COMUNE - Valutazione stimata come corte urbana pavimentata
	7) NCT FOGLIO 6 Particella 4323 Cat. Somm.Arg.1 (errore catastale - trattasi di Area Fabbricato demolito)															
	Parte piazzale in aderenza fabbricato, anche a uso Terzi			15,00	1,00	15,00	1,00	15,00	40,00	1,00	600,00					Ex relitto fabbr.Rurale ora pavimentato- DA VALUTARE L'INSERIMENTO NELLA PROCEDURA per il posizionamento adiacente proprietà di Terzi e inglobato in parte nella Corte comune a più ditte. - Valutazione stimata come corte urbana pavimentata
	8) NCEU FOGLIO 6 Particella 398 Sub.2 - Categ. F/1 Area Urbana															
	SI RITIENE NON CEDIBILE E VALUTABILE			37,00	1,00	37,00	1,00	37,00								DA STRALCIARE. Area occupata da abusivo anche su Terzi. Costi demolizione superiori a valore sedime.
	9) NCEU FOGLIO 6 Particella 386 sub.2 - Categ. A/3 (Abitazione Tipo Economico)															
	Piano terra (superficie lorda) mq			45,00	1,00	45,00	1,00	45,00	850,00	1,00	38 250,00					Immobili nn.9-10: per valore unitario vedasi descrizione in relazione.
	10) NCEU FOGLIO 6 Particella 386 sub.3 - Categ. A/3 (Abitazione Tipo Economico)															
	Piano Terra (Lorda compresa scala)	10,25	5,50	56,38	1,00	56,38	1,00	56,38	850,00	1,00	47 923,00					SI RICHIEDE CONFERMA DELLA VENDIBILITA' PER IMMOBILI RICADENTI, PER PORZIONE, AL DI FUORI DELL'AREA DI PROPRIETA'
Piano primo	10,40	5,50	57,20	1,00	57,20	1,00	57,20	850,00	1,00	48 620,00						
Piano primo a detrarre percent. scala	-2,20	5,50	-12,10	0,50	-6,05	1,00	-6,05	850,00	1,00	-5 142,50						
Piano primo ammezz. - WC	2,20	1,75	3,85	0,70	2,70	1,00	2,70	850,00	1,00	2 295,00						
Piano primo balcone	9,20	1,00	9,20	0,33	3,04	1,00	3,04	850,00	1,00	2 584,00						
(lato S.P. - largh.media)	1,20	0,75	0,90	0,33	0,30	1,00	0,30	850,00	1,00	255,00						
	RIPORTI PAGINA SUCCESSIVA €										135 824,50			0,00		

	Riferimento catastale e Destinazione		VALORE TOTALE STIMATO IMMOBILI									di cui QUOTA/VALORE DEL CONIUGE IN CASO DI IMMOBILI IN COMUNIONE			NOTE
	Comune di MIGLIANICO		Parziali	Parziali	Superficie	coeffic di superficie	Superficie comm.le	Coefficiente di riduzione per degrado	SUPERFICIE DI VALUTAZIONE mq	VALORE UNITARIO STIMATO €/mq	Coeffic. Correttivo	IMPORTO STIMATO Euro	Tipologia Proprietà Esecutata	QUOTA DI SPETTANZA DA TRASFERIRE (%)	
D	RIPORTI DA PAGINA PRECEDENTE DEL PRESENTE LOTTO €														
	SUB.2 e 3 Part.386 :											135 824,50			0,00
	A DETRARRE SPESE STIMATE PER REGOLARIZZAZIONE:														
	- Stima Oneri Costo comproprietà regolarizzazione suolo				-32,00	1,00	-32,00	1,00	-32,00	80,00	0,50	-1 280,00			
	- Stima Oneri notariil regolarizzazione suolo (a corpo)				-1,00	1,00	-1,00	1,00	-1,00	2 000,00	1,00	-2 000,00			
	- Stima Imposte regolarizzazione suolo				-1,00	1,00	-1,00	1,00	-1,00	600,00	1,00	-600,00			
	- Stima Varie, Tecniche e non prevedibili (a corpo)				-1,00	1,00	-1,00	1,00	-1,00	3 000,00	1,00	-3 000,00			
	- Stima Oneri C.E. Sanatoria (Tecnici e Oneri)				-1,00	1,00	-1,00	1,00	-1,00	-2 000,00	1,00	2 000,00			
	- Stima Varie Tecniche regolarizz. Catastale ecc. (a corpo)				-1,00	1,00	-1,00	1,00	-1,00	700,00	1,00	-700,00			
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €											130 244,50			0,00
SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €											130 200,00			0,00	
E	11) NCT FOGLIO 6 Particella 531 Cat. Seminativo Arborato														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi di seminativo arborato - Discreta pendenza				230,00	1,00	230,00	1,00	230,00	2,00	1,00	460,00	(Eventuale)	50,00%	230,00
	12) NCT FOGLIO 6 Particella 529 Cat. Vigneto														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi di seminativo arborato - Discreta pendenza				580,00	1,00	580,00	1,00	580,00	2,00	1,00	1 160,00	(Eventuale)	50,00%	580,00
	13) NCT FOGLIO 6 Particella 535 Cat. Uliveto														Bene personale escluso da comunione
	Trattasi di seminativo arborato - Maggiore pendenza				160,00	1,00	160,00	1,00	160,00	1,50	1,00	240,00			
	14) NCT FOGLIO 6 Particella 532 Cat. Seminativo														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi di seminativo arborato - inferiore poco pendente				270,00	1,00	270,00	1,00	270,00	2,00	1,00	540,00	(Eventuale)	50,00%	270,00
	15) NCT FOGLIO 6 Particella 537 Cat. Vigneto														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi di seminativo arborato - Discreta pendenza superiore				510,00	1,00	510,00	1,00	510,00	2,50	1,00	1 275,00	(Eventuale)	50,00%	637,50
	16) NCT FOGLIO 6 Particella 929 Cat. Incolto Produttivo														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi di seminativo arborato - inferiore poco pendente				890,00	1,00	890,00	1,00	890,00	2,00	1,00	1 780,00	(Eventuale)	50,00%	890,00
	17) NCT FOGLIO 6 Particella 533 Cat. Seminativo Arborato														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi di seminativo arborato - Discreta pendenza				750,00	1,00	750,00	1,00	750,00	2,00	1,00	1 500,00	(Eventuale)	50,00%	750,00
18) NCT FOGLIO 6 Particella 928 Cat. Seminativo														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)	
Trattasi di seminativo arborato - inferiore poco pendente				510,00	1,00	510,00	1,00	510,00	2,00	1,00	1 020,00	(Eventuale)	50,00%	510,00	
19) NCT FOGLIO 6 Particella 530 Cat. Seminativo														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)	
Trattasi di seminativo arborato - inferiore poco pendente				360,00	1,00	360,00	1,00	360,00	2,00	1,00	720,00	(Eventuale)	50,00%	360,00	
20) NCT FOGLIO 6 Particella 980 Cat. Bosco Ceduo														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)	
Trattasi relitti adiacenti strada - zona accesso inferiore				12,00	1,00	12,00	1,00	12,00	2,00	1,00	24,00	(Eventuale)	50,00%	12,00	
21) NCT FOGLIO 6 Particella 4096 Cat. Seminativo														(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)	
Trattasi relitti adiacenti strada - zona accesso inferiore				20,00	1,00	20,00	1,00	20,00	2,00	1,00	40,00	(Eventuale)	50,00%	20,00	
A RIPORTARE PAGINA SUCCESSIVA €								4 292,00							
											8 759,00			4 259,50	

	Riferimento catastale e Destinazione	VALORE TOTALE STIMATO IMMOBILI										di cui QUOTA/VALORE DEL CONIUGE IN CASO DI IMMOBILI IN COMUNIONE			NOTE			
		Parziali	Parziali	Superficie	coeffic di superficie	Superficie comm.le	Coefficiente di riduzione per degrado	SUPERFICIE DI VALUTAZIONE mq	VALORE UNITARIO STIMATO €/mq	Coeffic. Correttivo	IMPORTO STIMATO Euro	Tipologia Proprietà Esecutata	QUOTA DI SPETTANZA DA TRASFERIRE (%)	IMPORTO STIMATO TRASFER. Euro				
	RIPORTI DA PAGINA PRECEDENTE DEL PRESENTE LOTTO €						4 292,00										8 759,00	4 259,50
	22) NCT FOGLIO 6 Particella 4179 Cat. Bosco Ceduo																	(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi relitti adiacenti strada - zona accesso inferiore			8,00	1,00	8,00	1,00	8,00	2,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			16,00	8,00
	23) NCEU FOGLIO 6 Particella 4403 senza sub. - Fabbricato Collabente																	
	Terreno (corte) - Parte superiore, abbast. pianeggiante			560,00	1,00	560,00	1,00	560,00	3,50	1,00			(Eventuale)	50,00%			1 960,00	980,00
	Valutaz. (a corpo) cubatura recuperabile (vedi relaz.)			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10 500,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			10 500,00	5 250,00
	Stima (a corpo) materiali di recupero, al netto spese			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 500,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			3 500,00	1 750,00
E	24) NCT FOGLIO 6 Particella 933 Cat. Vigneto																	(EVENTUALE VALORE CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Trattasi di seminativo arborato - Poca pend. - P. superiore			170,00	1,00	170,00	1,00	170,00	3,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			510,00	255,00
	26) NCT FOGLIO 6 Particella 482 Cat. Fabbricato rurale																	(EVENTUALE VALORE CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Presente parziali murature esterne di rudere - Solo terreno			24,00	1,00	24,00	1,00	24,00	3,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			72,00	36,00
	Stima (a corpo) materiali di recupero, al netto spese			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	200,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			200,00	100,00
	A DETRARRE SPESE STIMATE PER REGOLARIZZAZIONE:																	(EVENTUALE VALORE CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	- Stima Oneri Costo regolarizzazione stradale (a corpo)			-1,00	1,00	-1,00	1,00	-1,00	1 500,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			-1 500,00	-750,00
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €																24 017,00	11 888,50
	SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €																24 000,00	11 900,00
F	25) NCT FOGLIO 6 Particella 567 Cat. Bosco ceduo																	(EVENTUALE VALORE DEL CONIUGE nel caso di Comunione Legale)
	Bosco (inaccessibile)			370,00	1,00	370,00	1,00	370,00	1,00	1,00			(Eventuale)	50,00%			370,00	185,00
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €																370,00	185,00
	SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €																400,00	200,00
G	27) NCT FOGLIO 8 Particella 970 Cat. ==																	
	Porz.AA - Uliveto			232,00	1,00	232,00	1,00	232,00	3,50	1,00							812,00	
	Porz.AB - Vigneto			289,00	1,00	289,00	1,00	289,00	6,50	1,00							1 878,50	
																		Bene personale prima del matrimonio e L.dir.fam.
	28) NCT FOGLIO 8 Particella 4428 - Cat. Fondo Urb. D'accertamento																	
	Trattasi di vigneto come limitrofa			9,00	1,00	9,00	1,00	9,00	6,50	1,00							58,50	
																		Bene personale prima del matrimonio e L.dir.fam.
	29) NCT FOGLIO 8 Particella 446 Cat. ==																	
	Porz.AA - Uliveto			447,00	1,00	447,00	1,00	447,00	3,50	1,00							1 564,50	
	Porz.AB - Vigneto			853,00	1,00	853,00	1,00	853,00	6,50	1,00							5 544,50	
																		Bene personale escluso da comunione
																		Bene personale escluso da comunione
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €						1 830,00										9 858,00	0,00
	SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €																9 900,00	0,00

	Riferimento catastale e Destinazione		VALORE TOTALE STIMATO IMMOBILI									di cui QUOTA/VALORE DEL CONIUGE IN CASO DI IMMOBILI IN COMUNIONE			NOTE		
	Comune di MIGLIANICO		Parziali	Parziali	Superficie	coeffic di superficie	Superficie comm.le	Coefficiente di riduzione per degrado	SUPERFICIE DI VALUTAZIONE mq	VALORE UNITARIO STIMATO €/mq	Coeffic. Correttivo	IMPORTO STIMATO Euro	Tipologia Proprietà Esecutata	QUOTA DI SPETTANZA DA TRASFERIRE (%)		IMPORTO STIMATO TRASFER. Euro	
H	30) NCT FOGLIO 8 Particella 966 Cat. ==																
		Porz.AA - Vigneto			722,00	1,00	722,00	1,00	722,00	6,50	1,00	4 693,00	Coniuge	50,00%	2 346,50	IMMOBILE IN COMUNIONE DEI BENI - si indica la quota del coniuge	
		Porz.AB - Uliveto			188,00	1,00	188,00	1,00	188,00	3,50	1,00	658,00	Coniuge	50,00%	329,00		
	31) NCT FOGLIO 8 Particella 967 Cat. ==																
		Porz.AA - Uliveto			402,00	1,00	402,00	1,00	402,00	3,50	1,00	1 407,00	Coniuge	50,00%	703,50	IMMOBILE IN COMUNIONE DEI BENI - si indica la quota del coniuge	
		Porz.AB - Vigneto			508,00	1,00	508,00	1,00	508,00	6,50	1,00	3 302,00	Coniuge	50,00%	1 651,00		
	SOMMANO PER IL PRESENTE LOTTO €						1 820,00					10 060,00			5 030,00		
	SOMMANO (in c.t.) PER IL PRESENTE LOTTO €											10 100,00			5 050,00		
RIEPILOGO:																	
	LOTTO A	€									14 700,00	(Eventuale)		7 350,00			
	LOTTO B	€									1 200,00			0,00			
	LOTTO C	€									2 500,00			0,00			
	LOTTO D	€									130 200,00			0,00			
	LOTTO E	€									24 000,00	(Eventuale)		11 900,00			
	LOTTO F	€									400,00	(Eventuale)		200,00			
	LOTTO G	€									9 900,00			0,00			
	LOTTO H	€									10 100,00			5 050,00			
SOMMANO IN TOTALE €											193 000,00	Sommano		24 500,00	IL PERITO:		
IN UNO - VALORI STIMATI : €											193 000,00	Valore Proprietà €	CONIUGE €	24 500,00			
													(SALVO GIUDIZIO)				

Come si evince dai precedenti prospetti si sono definiti, per il totale compendio di che trattasi, n.8 Lotti, indicati dalle lettere da "A" a "H", costituiti come da prospetto e per le quote come indicate.

Si riportano le indicazioni per l'**ordinanza di vendita**:

Lotto A) Immobili ai nn. 1-2 :

Costituito dai seguenti immobili:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 403 – di superficie di 2 are e 90 centiare - Vigneto (Cl.1 – mq.290 – R.D. € 4,49 – R.A. € 2,02) intestato X_debit_Xxxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 404 – 4325 – 4406;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 404 – di superficie di 3 are e 10 centiare - Vigneto (Cl.1 – mq.310 – R.D. € 4,80 – R.A. € 2,16) intestato X_debit_Xxxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 405 – 4325 – 403;

“DIRITTI DI PROPRIETÀ PER 1/1” (O, SECONDO DECISIONE ILL.MO SIG. GIUDICE, “COMPROPRIETÀ 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI”) di Terreni adiacenti, in Contrada Piane San Pantaleone con accesso dalla adiacente stradina comunale (in terra) Via Ciaravaglio. Benché appezzamenti agricoli, gli stessi compaiono pavimentati con battuto in cls, per la quasi totalità, recintati con muretto in c.a., muniti di cancelli carrabili sia verso la citata stradina comunale e sia verso il lato Ovest, adibiti a deposito di attrezzature per lavori edili.

L'unione delle due particelle forma un lotto pressoché quadrato di totali mq.600 con lati variabili da 24 a 25 ml., pianeggiante, la recinzione non contorna la totale superficie ma esclude le aree di passaggio condotta irrigua e di servitù verso terreni adiacenti.

Le anzidette particelle sono gravate da una servitù di passaggio per condotta irrigua e altra servitù di passaggio di larghezza non inferiore a m.3,50 sulla particella 404, lato 405 (S-E), per accesso dalla S.C. Ciaravaglio alla part.4325.

La quota catastale e pignorata è di 1/1.

Secondo il PRG vigente, all'attualità gli immobili trattati ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento costituito dalle due particelle adiacenti confina con: Strada comunale, Part.405, Part.4325 e Part.4406.

PREZZO D'ASTA "Lotto A" : € 14.700,00 (quattordicimilasettecento/00)

Di cui QUOTA EVENTUALE DEL CONIUGE (valore della comunione) : € 7.350,00=

Lotto B) Immobili ai nn. 3-4 :

Costituito dai seguenti immobili:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 676 – di superficie di 3 are e 30 centiare - Uliveto (Cl.U – mq.330 – R.D. € 1,45 – R.A. € 0,94) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: Partt. 1090 – 760 – 677 – 675 – 4101;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 677 – di superficie di 0 are e 74 centiare - Uliveto (Cl.U – mq.74 – R.D. € 0,32 – R.A. € 0,21) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: Partt. 760 – 941 – 675 – 676;

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 di terreni in Contrada Valle Sant'Angelo con accesso da strada comunale fino a circa 500 metri dal lotto, ultimo tratto percorribile su stradina vicinale interpodereale non indicata su mappa catastale.

Trattasi di una unica striscia di terreno di lunghezza totale circa ml.110 e larghezza costante di ca. 6 metri, tranne nel tratto di valle dove decresce fino a ca. 2 metri. Le parti hanno asserito che trattasi di Uliveto di circa 25 anni.

Servitù di passaggio a favore Part.676, per stradella larghezza metri uno (m.1) sulla attuale Part.4101 e ridosso della attuale particella 1090.

Secondo il PRG vigente gli immobili ricadono in “Sub-Area E - Territorio Agricolo” e non sono gravati da uso civico.

L’appezzamento costituito dalle due particelle adiacenti confina con: part.675, Part.4101, Part.1090 e Part.760.

PREZZO D’ASTA “Lotto B” : € 1.200,00 (milleduecento/00)

Lotto C) Immobili al n. 5 :

Costituito dal seguente immobile:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 408 – di superficie di 2 are e 80 centiare – Bosco Alto (Cl.2 – mq.280 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,13) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx =====– Proprietà 1000/1000;
Confini: S.C. Ciaravaglio – Partt. 415 – 1164 – 4404 – 4326 – 407

DIRITTI DI PROPRIETA’ PARI ALL’INTERO PER 1/1 di piccolo appezzamento pianeggiante in Contrada Piane San Pantaleone, aderente S.C. Via Ciaravaglio. Consta di piccolo appezzamento di dimensioni circa. 10x27, catastalmente classificato a “Bosco alto” ma parte è a frutteto e parte ad ortaggi.

Secondo il PRG vigente, all’attualità gli immobili trattati ricadono in “Sub-Area E - Territorio Agricolo” e non sono gravati da uso civico.

L'appezzamento confina con Strada comunale Ciaravaglio, Part.415, Part.1164, Part.4404, Part.4326 e Part.407.

PREZZO D'ASTA "Lotto C" : € 2.500 (duemilacinquecento/00)

Lotto D) Immobili ai nn. 6 - 7 - 9 - 10:

Costituito dai seguenti immobili:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 476 – di superficie di 0 are e 11 centiare – Area Fabbr. Demolito (Cl.= – mq.11 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 387 – 1532 – 385 – N.C.E.U.: P.Ila 386/sub.2;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4323 – di superficie di 0 are e 15 centiare – Somm Arg 1 (Cl.= – mq.15 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Fabbr. Part.386 – Corte Part.398 – Corte com. P.Ila 387 su restanti lati;

~~(*) CATASTO DEI FABBRICATI – Area Urbana al foglio n.6 – Particella 398 – sub.2 – Cat. F/1 Area Urbana – Cl.== – Consistenza mq.37 – Rendita € == – Contrada Piane San Pantaleone – Piano T – intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: P.Ile 4246 e 4269 – Corte Part.387 – N.C.E.U. p.Ila 398/sub.1 su due lati;~~
(*)= Si stralcia l'immobile P.Ila 398 sub.2 dalla vendita.

CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.2 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 2,5 – Rendita € 142,03 – Contrada Piane San Pantaleone – Piano T - intestato catastalmente CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI ai seguenti nominativi:

- a. YYYYYYYY YYYYYYYY nata a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
- b. YYYYYYYY Xxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
- c. YYYYYYYY Xxxxx nato a /////////////// il ///////////////;
- d. **X debit X xxx** nato a Xxxxxxxxxx il ==/=/=/=====;
- e. YYYYYYYY Xxxxx; fu ccccc;
- f. Xxxxxxxxx Xxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
- g. Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;
- h. Xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;
- i. Xxxxxxxxx xxxxi nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
- j. Xxxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
- k. Xxxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
- l. Xxxxxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxxxxxx il ///////////////;
- m. xxxxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxxxx il ///////////////;

Confini: Strada Privata accesso (part.1532 e 476) – Partt. 382 – 4316 – N.C.E.U. Part.386/sub.3;

CATASTO DEI FABBRICATI – Unità abitativa di tipo economico al foglio n.6 – Particella 386 – sub.3 – Cat. A/3 - Cl.1 – Consistenza Vani 4,5 – Rendita € 255,65 – Contrada Piane San Pantaleone n.121 – Piano T/1 - intestato catastalmente CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI ai seguenti nominativi:

- a. YYYYYYYY YYYYYYYY nata a XXXXXXXXX il ///////////////;
- b. YYYYYYYY XXXXX nato a XXXXXXXXX il ///////////////;
- c. YYYYYYYY XXXXX nato a /////////////// il ///////////////;
- d. **X debit X xxx** nato a XXXXXXXXX il ==/==/====;
- e. YYYYYYYY XXXXX; fu xxxxxxxx;
- f. XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXX il ///////////////;
- g. XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx;
- h. XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx;
- i. XXXXXXXX Lxxxxxi nato a XXXXXXXXX il ///////////////;
- j. XXXXXXXX Pxxxxxxe nato a XXXXXXXXX il ///////////////;
- k. XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXXXXXX il ///////////////;
- l. XXXXXXXX Vxxxxxx nato a XXXXXXXXX il ///////////////;
- m. /////////////// nata a XXXXXXXXX il ///////////////;

Confini: Corte comune (p.Ila 387) – N.C.E.U. P.Ila 386/sub.2 – N.C.T. P.Ila 4316 – N.C.E.U. P.Ila 386/sub.4;

Tutte le aree e gli immobili di cui alla presente Lettera “D” sono ubicate (vedasi C.D.U. per terreni) in “Sub-Area B3 – Espansione II° Dopoguerra (Località Piane San Pantaleone, Montupoli, S. Antonio) – Grado terzo di Trasformabilità completamento semintensivo” (art.22 N.T.A.).

DIRITTI DI PROPRIETA’ PARI ALL’INTERO 1/1 su terreno di cui alla **Part.476** del Foglio 6 “Area Fabbricato Demolito” di estensione nominale di mq.11 è in aderenza al fabbricato attuale di cui al Fg.6 Part.386 sub.2, dimensioni in mappa circa m.4x2,7, di fatto facente parte della sede viaria di accesso alla corte comune alle Altre unità. Lo stato di fatto è pertanto di sede stradale privata, pavimentata, comune ad altre unità.

Per i suddetti motivi si riterrebbe di stralciare tale immobile dalla vendita essendo di fatto area utilizzata per uso comune ad Altre Ditte, quale transito dalla S.P. a Corte Comune.

Presente servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della Ditta Esecutata dalla S.P.
“... della superficie di mq.8 circa, in modo da creare una strada della larghezza di metri tre misurata dagli spigoli esterni del fabbricato distinto con la part.382 del foglio 6, con inizio dalla Strada Provinciale Fondo Valle Dentalo e sullo stesso allineamento fino a raggiungere il muro esterno del magazzino di proprietà X_debit_X xxx.” , per l'accesso dalla Strada Provinciale.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 su terreno di cui alla **Part.4323** del Foglio 6 “Somm Arg 1” di estensione nominale di mq.15, ubicata in parte in aderenza al fabbricato di cui alla Part.386, ma sub.4 intestato a Terzi, ed in parte facente parte della corte comune. Ha dimensioni in mappa circa m.10x1,0-1.5 (di cui un lato per circa 6 m in aderenza al fabbricato su part.386 e m.4 circa a part.398, i restanti lati su corte comune part.387). Lo stato di fatto è pertanto di piazzale privato, pavimentato, unito a Corte comune ad Altre unità. Relitto di vecchio fabbricato rurale.

SI RITIENE NON VENDIBILE IL BENE

DI CUI DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 di “Area Urbana” (con diritto alla corte comune) riportata al N.C.E.U. con identificativo **Part.398 Sub.2** del Foglio 6 di estensione catastale di mq.37 (m.8x4,5 ca. da elaborato planimetrico) e trovasi adiacente corte comune di cui alla part.387. La parte risulta occupata da manufatto abusivo ad un livello uso rimessa, con occupazione anche della particella 4246, confinante ed estranea, in assenza di atti pubblici. Trattasi quindi di manufatto urbanisticamente non in regola e insistente parte su area urbana e parte su area di proprietà di Terzi estranei alla procedura.

La iniziale part.398 al N.C.T. includeva aree di proprietà dell'esecutato, ex rurali, e mq.5 di corte comune, di fatto ubicati sul solo sub.1 estraneo alla presente procedura.

Presente una servitù passiva per passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili di cui P.lla 386 sub.4 e p.lla 398 sub.1 gravante sulla *"... residua proprietà del donante (particella 398 sub 2) il cui esercizio consente un più agevole collegamento fra detti immobili e la strada provinciale"*. Tale dicitura su atto del 2003 benché tutti gli immobili abbiano contatto diretto con corte comune Part.387, oltre la presenza di manufatto abusivo sul presente sub.2 plla 398.

Area pavimentata con cls, a confine con 398 sub.1 per due lati, part.4246 e part.4269, corte part. 387.

La quota è di 1/1, con diritto alla corte di cui part.387.

SI RITIENE TALE IMMOBILE DA STRALCIARE DALL'ELENCO, ESSENDO DI FATTO OCCUPATO DA MANUFATTO ABUSIVO E ALTRESI' NON REMUNERATIVO.

Immobili costituiti da due unità abitative per civile abitazione in N.C.E.U. **subalterni 2 e 3 Part.386** del Foglio 6, entrambi Categoria A/3 Cl.1, rispettivamente di 4,5 e 2,5 vani, le quali risultano catastalmente intestate a numerose ditte, ognuna per "i propri diritti", ma le stesse, in sede di sopralluogo coadiuvato dal figlio del Debitore, sono risultate di fatto unite, con unica funzionalità complementare, e sono nella disponibilità del sig. X_debit_X xxx.

Il fabbricato risulta essere stato interessato da ristrutturazioni ed unioni di precedenti fabbricati rurali ante '67 e con due successive Concessioni Edilizie, entrambe intestate al Debitore Esecutato, rispettivamente C.E. n°37 del 08/10/1979 e C.E. n°18 del 21/02/1994.

L'attuale totale conformazione del terreno è conseguenza di vari atti, come di seguito.

Comprende gli iniziali fabbricati rurali:

- Part.386 di mq.30, Part.1058 di mq.29, Part.1061 di mq.21, Part.1059 di mq.20, tutti con diritti sulla corte di cui alla Part.387, e pervenuti con citato atto NOTAIOR Rep.10748 del 27/12/1969 [Alleg.14/k] da Xxx Xxxxxx Yyyyyyy (ved.Xxxxxxxx), Xxxxxxxx xxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxx, Yyyyyyy, ognuno per la propria quota e tutti per l'intera quota;
- Parte della precedente Part.476, proveniente con Atto citato NOTAIOR Rep.13311 del 20/08/1971 [Alleg.14/i] pervenuta da Xxxxxxxx Yyyyyyy nato a Xxxxxxxx il 19/10/1905;
- Metà della superficie originaria della precedente part.384, divisa in parti uguali fra lo stesso debitore ed il confinante, anche tale procedura in tempi remoti, quando entrambi i frontisti hanno elevato propri corpi esclusivi in elevazione. Anzidetta Part.384 era pervenuta ed intestata a Xxxxxxxx xxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxxx (estranei alla presente) con Atto C. Notaiorch Rep.16171 del 19/02/1968) [Alleg.14/m] e trattasi di fabbricato ex rurale ante '67 (non indicato nelle mappe catastali) già descritto su predetto rogito del 1968 quale "... fabbricato rurale composto di un vano al piano terra ad uso stalletta, ... foglio 6 particella 384 are 0,18 fabbricato rurale con diritto alla corte 387; ...".

Inoltre:

- Vengono acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Miglianico allegati fotografici inclusi nella Richiesta di Concessione Edilizia n.37/1979, ove era indicata sulle planimetrie una "rimessa" in uso al sig. X_debit_X xxx (dove trovasi attualmente il subalterno 2), e insistente sulla mappa catastale in area identificata quale "corte comune" intitolata a più ditte e dove già presente preesistenza in probabile uso privato del Debitore.
- Con un primo frazionamento della corte, a firma geom. Tecnico2debit presentato in data 07/11/1981 Prot.7601.1/81 (in atti solo dal 17/12/1993) si ricavavano le unità:
 - a. Part. 1532 (ex 387/b) ove già esistente la "rimessa" evidenziata nelle foto e nel progetto del 1979;
 - b. Part. 1534 (ex 387/d) che veniva ceduta, previa dichiarazione di utilizzo quale "proprietà privata" dalla Ditta Debitrice a Xxxxxxxx Yyyyyyy. X debit X autorizzava lo stesso Xxxxxxxx alla edificazione a contatto con le proprietà del cedente Part.1061 e 1059;
 - c. Part. 1535 (ex 387/e), parte di corte aderente alla Part.386, sulla quale il Xxxxxxxx xxxxxxxx autorizzava ampliamento a X_debit_X xxx. Ampliamento che interessava la sagoma della Part.386 dell'epoca, stessa numerazione alla attualità, ma con spettanza diretta sotto l'attuale sub.4, di Terzi ed estranei alla procedura;

Le permutate di cui ai punti (b) e (c) anzidetti, come da citato Frazionamento del 07/11/81 ed atto notaio Xxxxx xxxxx NOTAIO_4 Rep.400 del 07/01/1982.

- Con successivo Tipo Mappale prot.5647/1994 [Alleg.25], veniva costituito il fabbricato, nella sua sagoma totale, quale dichiarazione di trasformazione degli immobili al Catasto Fabbricati ove la sagoma dichiarata, come all'attualità, veniva a formare la nuova Part.386 della superficie totale di mq.155, attualmente formata da tre subalterni con sagome da "cielo a terra", di cui due (subb. 2-3) oggetto di pignoramento, e incidenti su terreni di proprietà, come da atti citati, e **terreni non di proprietà**, quali:

- a. Parte ex Part. 384/b di ca. mq. 9 - Propr. Xxxxxxxx
- b. Parte ex Part. 1532/b di ca. mq. 21 - Corte Comune
- c. Parte ex Part. 1533/b di ca. mq. 1 - Corte Comune
- d. Parte ex Part. 1534/b di ca. mq. 1 - Corte Comune
- e. Ex Part. 1535 di ca. mq. 10 - Corte Comune

Le precedenti superfici, unite a quelle di proprietà, hanno costituito il totale sedime della Part.386 benchè, inizialmente, le precedenti di cui alle "lettere a-b-c-d" (mq.32) sarebbero incluse nella sagoma del solo subalterno 2 e la superficie di cui alla "lett. e" (mq.10) sul solo subalterno 4 estraneo.

Nel presente Tipo Mappale e nel – Mod.D – Accertamento di proprietà Immobiliare Urbana – iniziale del 1994, lo stesso Dichiarante (Ditta debitrice) ne richiedeva la intestazione come da precedenti proprietari.

PER LA REGOLARIZZAZIONE E DEFINIZIONE DEL DIRITTO DI CESSIONE (Propr. Piena, superficiaria o Altro) E PER LA RATIFICA SULLA VENDIBILITA' DEI BENI, NON POSSO CHE RIMETTERMI A GIUDIZIO DELL'ILL.MO SIG. G.ES.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su unità abitativa in N.C.E.U. **Part.386 sub.3 del Foglio 6** e DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO 1/1 su unità abitativa in N.C.E.U. **Part.386 sub.2 del Foglio 6** realizzate su sedime non regolarizzato da Atti pubblici, intestate catastalmente a più ditte, ciascuno per i propri diritti, valutati gli immobili nella loro integrità e detratti gli oneri stimati di regolarizzazione, **salva diversa decisione da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice.**

Si procede quindi ad una valutazione degli immobili al Catasto fabbricati, subalterni 2 e 3 oggetto di procedura, ipotizzando gli oneri presunti di regolarizzazione per il possesso su terreno di Terzi, comunque da definire preliminarmente su eventuale avviso d'asta e decreto di trasferimento, salvo quanto derivante da giudizio del G.ES..

Non sono individuabili all'attualità tutti gli aventi titolo sulle aree (anche corte comune) ove presente la part.386 inserita al NCEU, specificatamente il sub.2.

Da presentare altresì Progetto in Sanatoria per la suddivisione dell'attuale sub.3 dal sub.4 (escluso e di Terzi) e provvedere alla regolarizzazione delle proprietà terreni sotto il subalterno 2, nonché la presentazione delle nuove planimetrie catastali, sia del subalterno 2 e sia del subalterno 3, per rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate.

Vengono allegate alla presente : nuovo Elaborato planimetrico e n.2 planimetrie (sub.2-3).

Il subalterno 2 è costituito da solo piano terra, con copertura piana, altezza interna m.2.85, comprendente n.1 camera di circa mq.14, un bagno di mq.6.50 ca, piccolo disimpegno, e piccolo vano di mq.9 ca. collegato al subalterno 3.

E' stato chiuso l'accesso verso l'esterno per cui l'immissione al presente subalterno può essere effettuato solo tramite il subalterno n.3.

In aderenza al vano appena descritto è presente locale soggiorno al piano terra facente parte del subalterno 3, altezza interna m.2.55, con solaio interpiano doppio, essendo ricostruito inferiormente al preesistente di voltine e laterizi.

Solo Voltine e laterizi per cucina, con altezza interna m.2.65. Il presente subalterno è costituito al piano terra da soggiorno, con accesso da esterno ed 1 finestra, cucina abitabile con finestra, ingresso disimpegno per cucina e scalinata verso piano superiore, piccolo ripostiglio sottoscala.

L'intero piano terra si mostra in buono stato di conservazione ed è stato oggetto di recente ristrutturazione.

Ha le seguenti caratteristiche:

Wc con doccia, vaso lavabo e bidet, Pavimentazione in gres per intera superficie, riscaldamento con caldaia stagna ubicata all'esterno (non reperito libretto caldaia) radiatori in ghisa, pareti tinteggiate ed intonacate. Infissi esterni in legno con persiane, doppi vetri. Scala interna rivestita in marmo con parapetto legno.

NON E' PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il piano primo è costituito da disimpegno con pianerottolo di arrivo scala interna, n.1 ripostiglio di ca. mq.11, n.1 camera di ca. mq.20 e balcone di oltre mq.8. Porte interne in legno tamburato.

Presenti i termosifoni ma, per dichiarazione di parte, non collegati al resto dell'impianto, essendo dichiarato tale livello non utilizzato, e quindi non funzionante riscaldamento.

Per tale primo piano gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, vetro semplice e tapparelle in plastica. Pavimenti monocottura.

La scalinata comprende una ulteriore mezza rampa a salire, verso un mezzanino sottotetto, ove insiste un WC di ca. mq.4, senza finestre e sola piccola luce verso esterno, con vaso, vasca bidet, lavabo; altezza interna m.2.45, mentre per la restante parte del primo piano l'altezza è di H=3.00.

Mediocre è lo stato di conservazione di tale piano, comunque con pareti intonacate e tinteggiate.

Per i confini delle presenti unità, con riferimento all'elaborato planimetrico e schema piante redatte [Alleg.29], si citano:

- Sub.2: Strada privata di accesso (catastalm. Part.1532 e 476), part.382, Part.4316, Part.386 Sub.3;
- Sub.3: Corte comune su part.387, Part.386 Sub.2, Part.4316, Part.386 Sub.4;

PREZZO D'ASTA "Lotto D" : € 130.200,00 (centotrentamila duecento/00)

(detrarre € 400 in c.t. in caso di esclusione della Part.476)

Lotto E) Immobili ai nn. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 e 26 :

Costituito dai seguenti immobili:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 531 – di superficie di 2 are e 30 centiare – Semin. Arborato (Cl.5 – mq.230 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,77) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. su due lati – Partt. 473 – 529;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 529 – di superficie di 5 are e 80 centiare – Vigneto (Cl.3 – mq.580 – R.D. € 5,09 – R.A. € 3,59) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Partt. 1255 – 924 – 531;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 535 – di superficie di 1 are e 60 centiare – Uliveto (Cl.U – mq.160 – R.D. € 0,70 – R.A. € 0,45) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1/1 bene personale;
Confini: Part. 4403 – Part. 533 su restanti lati;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 532 – di superficie di 2 are e 70 centiare – Seminativo (Cl.4 – mq.270 – R.D. € 0,42 – R.A. € 0,98) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Partt. 928 – 937 – 530;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 537 – di superficie di 5 are e 10 centiare – Vigneto (Cl.3 – mq.510 – R.D. € 4,48 – R.A. € 3,16) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Partt. 930 – 929 – 533 – 4403;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 929 – di superficie di 8 are e 90 centiare – Incolto Prod. (Cl.2 – mq.890 – R.D. € 0,09 – R.A. € 0,05) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 537 – 1094 e 931 su un lato– 585 – 926;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 533 – di superficie di 7 are e 50 centiare – Semin.Arbor. (Cl.5 – mq.750 – R.D. € 0,77 – R.A. € 2,52) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Part. 928 – Strada Com. – Part. 4403 e 535 su un lato – Part. 537;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 928 – di superficie di 5 are e 10 centiare – Seminativo (Cl.5 – mq.510 – R.D. € 0,37 – R.A. € 1,45) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 533 – 929 – 584, 583 e 582 su un lato – 532;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 530 – di superficie di 3 are e 60 centiare – Seminativo (Cl.3 – mq.360 – R.D. € 1,21 – R.A. € 1,67) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. - Partt. 532 – 936 e 935 su un lato – 980, 4179 e 4096 su un lato;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 980 – di superficie di 0 are e 12 centiare – Bosco Ceduo (Cl.2 – mq.12 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. – Partt. 530- 935;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4096 – di superficie di 0 are e 20 centiare – Seminativo (Cl.3 – mq.20 – R.D. € 0,07 – R.A. € 0,09) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. – Partt. 528 – 530 – 4179;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 4179 – di superficie di 0 are e 8 centiare – Bosco Ceduo (Cl.2 – mq.8 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada com. – Partt. 4096 – 980;

CATASTO DEI FABBRICATI – Unità non agibile al foglio n.6 – Particella 4403 – senza subalterno – Cat. F/2 Unità collabenti - Cl.== – su Corte Urbana di nominali mq.560 – Rendita € == – Contrada Valle Sant'Angelo snc – Piano T/1 - intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx =====– Proprietà 1/1;
Confini: Strada com. su due lati – Partt. 533 e 535 su un lato – 537;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 933 – di superficie di 1 are e 70 centiare – Vigneto (Cl.3 – mq.170– R.D. € 1,49 – R.A. € 1,05) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx =====– Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 932 – 538, 540 e 541 su un lato – 934 – 1072 e 543 su un lato;

CATASTO DEI TERRENI – Fabbricato rurale al foglio n.6 – Particella 482 – di superficie di 0 are e 24 centiare – Fabbr. Rurale (Cl.== – mq.24 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx =====– Proprietà 1000/1000;
Confini: Strada Com. – Part. 481 su restanti tre lati;

Tutte le proprietà immobiliari del presente lotto trovano in Contrada Valle Sant'Angelo, a est e nelle vicinanze del Torrente Dentolo, con partenza da quota valle fino a salire su parte collinare ove ubicato l'immobile al NCEU collabente, attuale part.4403.

Trattasi di unico lotto costituito da tutte le particelle citate, con la sola esclusione delle particelle 482, a ridosso di vecchia strada comunale, e 933, non confinante direttamente con le restanti.

La strada comunale riportata in mappa, di divisione della particelle 529 e 531 dal restante lotto, di fatto non è ubicata ove indicata ma trovasi sulla particella 529, presumibilmente a ridosso del confine verso le particelle 1255 e 924 di Altra Proprietà. Tale strada risulta pavimentata con battuto di cls fino alla quota superiore (con un dislivello di circa metri 30), all'altezza del fabbricato su part.4403, dove continua con pavimentazione verso il lato N-E. La parte che si diparte verso est (fra Part.4403 e 482) è di ridotte dimensioni e sterrata.

Lo stesso fabbricato su **Part.4403** mantiene solo parzialmente le pareti perimetrali e per buona parte non vi è presenza di solai interpiano. La copertura, completamente fatiscente e pericolante, realizzata con travi in legno e tegole, presente solo in piccola parte dello stesso. Si è reso difficile durante i sopralluoghi anche il semplice avvicinamento, per la folta vegetazione che lo circonda.

Del piccolo fabbricato rurale sulla **particella 482**, di catastali mq.24, è risultata visibile nel sopralluogo, solo parte di muratura, anch'essa parziale, senza presenza di copertura.

Trattasi di ruderi di muri esterni, solo in parte ancora a tutta altezza, per buona parte fatiscenti.

L'intero lotto composto dalle particelle di che trattasi, indipendentemente dalle colture indicate sulle visure catastali per i terreni, si mostra come seminativo arborato lato di valle (Sud) e con presenza di alberi medio fusto per la parte restante, assolutamente incolto ed in stato di abbandono.

Non sono evidenziati i confini in loco, fatta salva la recinzione metallica per parte del lato valle, e l'intero presente lotto è da intendersi "a corpo", con le superfici nominali indicate sulle visure catastali, non tenendo conto dell'eventuale diversa superficie derivata dallo spostamento citato della strada comunale essendo, nel caso, onere della regolarizzazione della stessa da risolvere con l'amministrazione comunale, a carico della futura parte acquirente.

Tutti gli immobili di cui alla presente lettera "E" ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

DIRITTI DI PROPRIETA' PER 1/1 (**salvo diversa imputazione della quota, secondo decisione dell'Ill.mo Sig. Giudice**, per parte in COMPROPRIETA' DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge_Debit) di terreno di cui **N.C.T. Part.531** del Foglio 6 "Semin.Arbor." di estensione nominale di mq.230, e di terreno di cui **N.C.T. Part.529** del Foglio 6 "Vigneto" di estensione nominale di mq.580.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 di terreno di cui **N.C.T. Part.535** del Foglio 6 "Uliveto" di estensione nominale di mq.160.

DIRITTI DI PROPRIETA' PER 1/1 (**salvo diversa imputazione della quota, secondo decisione dell'Ill.mo Sig. Giudice**, per parte in COMPROPRIETA' DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge_Debit) SU TUTTI GLI IMMOBILI APPRESSO DESCRITTI FACENTI PARTE DEL PRESENTE "Lotto E":

Terreno di cui **N.C.T. Part.532** del Foglio 6 "Seminativo" di estensione nominale di mq.270 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Terreno di cui **N.C.T. Part.537** del Foglio 6 "Vigneto" di estensione nominale di mq.510 mostra colture in stato di incolto produttivo con presenza alberature.

Terreno di cui **N.C.T. Part.929** del Foglio 6 "Incolto produttivo" di estensione nominale di mq.980 si mostra in stato di incolto con presenza di alberature.

Terreno di cui **N.C.T. Part.533** del Foglio 6 "Seminativo arborato" di estensione nominale di mq.750 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Terreno di cui **N.C.T. Part.928** del Foglio 6 "Seminativo" di estensione nominale di mq.510 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Terreno di cui **N.C.T. Part.530** del Foglio 6 “Seminativo” di estensione nominale di mq.360 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Terreno di cui **N.C.T. Part.980** del Foglio 6 “Bosco ceduo” di estensione nominale di mq.12 mostra presenza di alberature e trovasi a ridosso dell’attuale sede stradale.

Terreno di cui **N.C.T. Part.4096** del Foglio 6 “Seminativo” di estensione nominale di mq.20 trovasi a ridosso dell’attuale sede stradale, parte dell’attuale accesso.

Terreno di cui **N.C.T. Part.4179** del Foglio 6 “Bosco ceduo” di estensione nominale di mq.8 trovasi a ridosso dell’attuale sede stradale, parte dell’attuale accesso.

DIRITTI DI PROPRIETA’ PER 1/1 (**salvo diversa imputazione della quota, secondo decisione dell’Ill.mo Sig. Giudice**, per parte in COMPROPRIETA’ DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge_Debit) SU SEGUENTE IMMOBILE FACENTE PARTE DEL PRESENTE “Lotto E”:
Fabbricato collabente con annessa corte, censito al **N.C.E.U. Part.4403 (senza subalterno) del Foglio 6** “Unità collabenti” e corte “ente urbano” al N.C.T. di superficie mq.560.
Costituito con Tipo Mappale del 15/11/2012 n.182785.2/2012 ed intestato al Debitore quale Proprietario per intero.

La particella attuale 4403 è stata formata dalla fusione di:

- I. P.Ila 970 (soppressa) Fabbricato rurale mq. 50 con diritto alla corte ex 534;
- II. P.Ila 971 (soppressa) Fabbricato rurale mq. 50 con diritto alla corte ex 534;
- III. P.Ila 534 (soppressa) Corte comune a p.Ile 970-971 di mq. 300;

Inoltre la part.4403 comprende anche la:

- IV. P.Ila 536 (soppressa) Fabbricato rurale con corte di mq.160;

L'intera particella N.C.E.U. 4403, allo stato unica unità, è stata accorpata con il Tipo Mappale citato e comprendeva immobili, sempre catastalmente intestati al solo Debitore, anch'essi oggetto di chiarimento sulla quota di possesso del Debitore, come per precedenti.

Valutazione cubatura esistente presunta, comunque soggetta ad approvazione urbanistica.

Rimettendosi comunque a decisione dell'Ill.mo Sig. G.Es., si ritiene considerare l'intero immobile proprietà esclusiva per 1/1 del Debitore, ma si indica anche il valore della quota di spettanza del coniuge, nel caso di quota imputata in comunione legale.

DIRITTI DI PROPRIETA' PER 1/1 (salvo diversa imputazione della quota, secondo decisione dell'Ill.mo Sig. Giudice, per parte in COMPROPRIETA' DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge_Debit) su Terreno di cui N.C.T. Part.933 del Foglio 6 "Vigneto" di estensione nominale di mq.170 nelle immediate vicinanze del compendio anzidetto, a ridosso della sede stradale nel tratto meno accessibile per presenza di vegetazione. Si presenta quale seminativo arborato.

DIRITTI DI PROPRIETA' PER 1/1 (salvo diversa imputazione della quota, secondo decisione dell'Ill.mo Sig. Giudice, per parte in COMPROPRIETA' DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge_Debit) su Fabbricato rurale di cui N.C.T. Part.482 del Foglio 6 "Fabbr Rurale" di estensione nominale di mq.24, in aderenza alla vecchia strada comunale nel tratto superiore meno accessibile, come già enunciato in premessa al presente lotto, è pressoché coperto dalla vegetazione, con presenza di ruderi di alcuni muri esterni, senza copertura ma con vegetazione anche all'interno.

PREZZO D'ASTA "Lotto E" : € 24.000,00 (ventiquattromila/00)

Di cui QUOTA EVENTUALE DEL CONIUGE (valore della comunione) : € 11.900,00=

Lotto F) Immobile al n. 25 :

Costituito dai seguenti immobili:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.6 – Particella 567 – di superficie di 3 are e 70 centiare – Bosco Ceduo (Cl.2 – mq.370 – R.D. € 0,38 – R.A. € 0,11) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx =====– Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 568 – 570 e 569 su un lato – 566 – Comune Ortona Foglio 5 Part.259 su quarto lato;

DIRITTI DI PROPRIETA' PER 1/1 (**salvo diversa imputazione della quota, secondo decisione dell'Ill.mo Sig. Giudice**, per parte in COMPROPRIETA' DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge_Debit) su terreno costituito da piccolo appezzamento in Contrada Piane San Pantaleone, in località di difficile accesso e facente parte di zona boschiva. Dimensioni da mappa ca. m.28x12 catastalmente classificato a "Bosco ceduo".

L'immobile di cui alla presente lettera "F" ricade in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non è gravato da uso civico.

L'appezzamento confina con Part.568, Part.570, Part.569, Part.566 del Foglio 6 del comune di Miglianico e, Lato N-E, con il Altro Comune (Part.259 del Foglio 5 Comune di Ortona).

PREZZO D'ASTA "Lotto F" : € 400,00 (quattrocento/00)

Di cui QUOTA EVENTUALE DEL CONIUGE (valore della comunione) : € 200,00=

Lotto G) Immobili ai nn. 27 – 28 e 29:

Costituito dai seguenti immobili:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 970 – di superficie di 5 are e 21 centiare – di cui porzione AA a Uliveto (Cl.U – mq.232 – R.D. € 1,02 – R.A. € 0,66) e porzione AB a Vigneto (Cl.3 – mq.289 – R.D. € 2,54 – R.A. € 1,79) - intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx =====– Proprietà 1000/1000;
Confini: Partt. 446 – 966 – 448 – 974 – Strada Com.;

CATASTO DEI TERRENI – F.U. d'accertamento al foglio n.8 – Particella 4428 – di superficie di 0 are e 9 centiare – FU D'ACCERT (Cl.== – mq.9 – R.D. € == – R.A. € ==) intestato X_debit_X xxx nato a Xxxxxxx ===== Proprietà 1000/1000;
Confini: Part. 446 – Part. 970 su restanti tre lati;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 446 – di superficie di 13 are e 00 centiare – di cui porzione AA a Uliveto (Cl.U – mq.447 – R.D. € 1,96 – R.A. € 1,27) e porzione AB a Vigneto (Cl.3 – mq.853 – R.D. € 7,49 – R.A. € 5,29) - intestato catastalmente ai seguenti nominativi:

- o Propr1; xxxla nata a xxxxi il ==/=/===== – Proprietà per ½;
- o Propr2 nata a xxxxxx il ////////// – Proprietà per ½;

Confini: Strada Com. – Partt. 4096 – 966 – 970 e 4428 su un lato;

Proprietà immobiliari in Contrada Piano (o Colle) di Sauria, nelle vicinanze della Strada da Tollo a Contrada Lazzaretto, in territorio di Miglianico, ubicati a quota collinare (ca. 150 m s.l.m.). Trattasi di unico lotto con accesso dalla S.C. Piano di Sauria (sterrata) e piccolo tratto su strada vicinale, in aderenza alla stessa, di superficie nominale mq 1830.

Unito culturalmente al successivo di cui al “Lotto H”, viene suddiviso per tipologia di diritto di spettanza del Debitore.

Parte con piantagione a vigneto a tendone di Montepulciano di ca. 20-25 anni e parte, perimetralmente lato Nord ed Est, con Ulivi. Uliveto anche nella parte più bassa (Ovest) delle particelle 970 e 446 (vedasi anche le visure catastali aggiornate con Dati AGEA abbastanza recenti).

Tutti gli immobili di cui alla presente lettera “G” ricadono in “Sub-Area E - Territorio Agricolo” e non sono gravati da uso civico.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 di terreno di cui **N.C.T. Part.970** del Foglio 8, Porz.AA “Uliveto” di mq.232 e Porz.AB “Vigneto” di mq.289, di estensione totale nominale di mq.521, colture compatibili con la classificazione citata.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 di terreno di cui **N.C.T. Part.4428** del Foglio 8 "F.U. d'accertam" di mq.9, deriva da tabella di variazione catastale per presenza (probabilmente su iniziale mappa impianto) di piccolo manufatto interno alla originaria part.970, da cui veniva stralciata l'area.

DIRITTI DI PROPRIETA' PARI ALL'INTERO PER 1/1 di terreno di cui **N.C.T. Part.446** del Foglio 8, Porz.AA "Uliveto" di mq.447 e Porz.AB "Vigneto" di mq.853, di estensione totale nominale di mq.1300 mostra colture compatibili con la classificazione citata. Catastalmente risulta ancora intestato ai precedenti proprietari, ma di proprietà del Debitore, quale Proprietario per intero.

PREZZO D'ASTA "Lotto G" : € 9.900,00 (novemilanovecentomila/00)

Lotto H) Immobili ai nn. 30 e 31 :

Costituito dai seguenti immobili:

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 966 – di superficie di 9 are e 10 centiare – di cui porzione AA a Vigneto (Cl.3 – mq.722 – R.D. € 6,34 – R.A. € 4,47) e porzione AB a Uliveto (Cl.U – mq.188 – R.D. € 0,83 – R.A. € 0,53) - intestato catastalmente al seguente nominativo:

○ Propr3 nato a Xxxxxxxx il /////////////// – Proprietà per 1000/1000;
Confini: Partt. 4096 – 967 – 975 – 448, 970 e 446 su un lato;

CATASTO DEI TERRENI – Terreno al foglio n.8 – Particella 967 – di superficie di 9 are e 10 centiare – di cui porzione AA a Uliveto (Cl.U – mq.402 – R.D. € 1,76 – R.A. € 1,14) e porzione AB a Vigneto (Cl.3 – mq.508 – R.D. € 4,46 – R.A. € 3,15) - intestato catastalmente ai seguenti nominativi:

○ xxxxxxxxxxx; fu Xxxxx xxxxxxxxxxx – Usufruttuario Parziale;
○ xxxxxxx Xxxxx nata a /////////////// il /////////////// – Proprietà;
Confini: Partt. 4096 – 971, 968 e 451 su un lato – 975 – 966;

Proprietà immobiliari in Contrada Piano (o Colle) di Sauria, nelle vicinanze della Strada da Tollo a Contrada Lazzaretto, in territorio di Miglianico, ubicate a quota collinare (ca. 150 m s.l.m.). Trattasi di unico appezzamento di terreno con accesso dalla S.C. Piano di Sauria (sterrata) e piccolo tratto su strada vicinale, unito al precedente "Lotto G", ma separato per differenza di diritti di spettanza del Debitore.

Le superfici delle presenti particelle sono pari a mq.1820.

La maggiore superficie è con piantagione a vigneto a tendone di Montepulciano di ca. 20-25 anni e parte, lato Nord ed Est, con Ulivi (vedasi anche le visure catastali aggiornate con Dati AGEA abbastanza recenti).

Gli immobili di cui alla presente lettera "H" ricadono in "Sub-Area E - Territorio Agricolo" e non sono gravati da uso civico.

PROPRIETA' DI 1/1, previo scioglimento di comunione da parte dell'Ill.mo sig. Giudice, o

COMPROPRIETA' DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge Debit di terreno

di cui **N.C.T. Part.966** del Foglio 8, Porz.AB "Uliveto" di mq.188 e Porz.AA "Vigneto" di mq.722, di estensione totale nominale di mq.910 mostra colture compatibili con la classificazione citata. Catastralmente risulta ancora intestato ad un precedente proprietario, ma di proprietà del Debitore, quale Proprietario in comunione dei beni.

PROPRIETA' DI 1/1, previo scioglimento di comunione da parte dell'Ill.mo sig. Giudice, o

COMPROPRIETA' DI 1/1 IN COMUNIONE DEI BENI con la Coniuge Coniuge Debit di terreno

di cui **N.C.T. Part.967** del Foglio 8, Porz.AA "Uliveto" di mq.402 e Porz.AB "Vigneto" di mq.508, di estensione totale nominale di mq.910 mostra colture compatibili con la classificazione citata.

Catastalmente risulta ancora intestato alla precedente proprietaria con usufrutto a Terzi, ma di proprietà del Debitore, quale Proprietario in comunione dei beni

PREZZO D'ASTA "Lotto H" : € 10.100,00 (diecimilacento/00)

Di cui QUOTA DEL CONIUGE (valore della comunione) : € 5.050,00=

+++++

PUNTO 13. *descrive analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*

Formalità pregiudizievoli, comuni a tutte le unità come numerate dalla n.1 alla n.31 :

- a. Iscrizione di ipoteca giudiziale R.G.21979 ed R.P.3339 in data 16/12/2011, per €_85.000 a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa", con sede in Siena, derivante da Decreto Ingiuntivo di €_60.000, a carico del Sig. X_debit_X xxx, gravante, fra l'altro, sulle particelle citate [Alleg.10 Nota];
- b. Iscrizione di ipoteca giudiziale R.G.1251 ed R.P.65 in data 24/01/2014, per €_85.000 a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa", con sede in Siena, derivante da Decreto Ingiuntivo di €_60.000, a carico del Sig. X_debit_X xxx, gravante, fra l'altro, sulle particelle citate. La presente trascrizione è di correzione e ripetizione della precedente per errore quote pignorate su alcune particelle [Alleg.11 Nota];
- c. Trascrizione R.G.5512 ed R.P.4392 in data 07/04/2014 di verbale pignoramento immobili a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa", con sede in Siena, a carico del Sig. X_debit_X xxx, sugli immobili citati precedentemente numerati dal n.1 al n.31 [Alleg.12 Nota].

+++++

PUNTO 14. *riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali).*

Allegati, come riportati in calce, alla presente relazione, completa di stima.

+++++

PUNTO 15. *Verifichi le certificazioni ex art.6 D.L.vo 311/06.*

Si precisa che gli immobili urbani trattati NON SONO DOTATI di Attestati di Prestazione Energetica.

+++++

La presente relazione, formata di totali n. 98 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati appresso elencati, è depositata in originale cartaceo e su supporto magnetico. Copia della stessa, completa di allegati, viene trasmessa solo al debitore esecutato ed al creditore procedente.

-Allegati inerenti Operazioni peritali:

- Alleg. 1)** Nomina del CTU in data 23/05/2014;
- Alleg. 2)** Verbale di giuramento del CTU in data 30/05/2014;
- Alleg. 3)** Convocazioni Sopralluogo, con ricevute invii alle Parti del 06/06/2014 (Racc.ta e PEC);
- Alleg. 4)** Richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica al Comune di Miglianico in data 05/06/2014 (prot.4955);
- Alleg. 5)** Richiesta per accesso agli atti e documenti urbanistici al Comune di Miglianico in data 05/06/2014 (prot.4956);
- Alleg. 6)** Istanza del CTU all'Ufficio del Registro per eventuali contratti locativi interessanti l'immobile, in data 31/07/2014;
- Alleg. 7)** Verbale di sopralluogo in data 19/06/2014;
- Alleg. 8)** Verbale di sopralluogo in data 23/06/2014;

- Alleg. 9)** Ispezione Ipotecaria nominativa Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – sulla Ditta debitrice in data 10/06/2014;
- Alleg. 10)** Nota di Iscrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.21979 R.P.3339 del 16/12/2011 – per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a carico Debitore;
- Alleg. 11)** Nota di Iscrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.1251 R.P.65 del 24/01/2014 – per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a carico Debitore (rettifica precedente nota);
- Alleg. 12)** Nota di Trascrizione - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – R.G.5512 R.P.4392 del 07/04/2014 – Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili a carico Debitore;
- Alleg. 13)** Certificato di Destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Miglianico in data 14/07/2014;

-Allegati acquisiti:

- Alleg. 14)** ATTI DI PROVENIENZA ED ATTI PUBBLICI INERENTI GLI IMMOBILI (Note o Stralci Atti) :
- a)** Nota di Trascrizione e stralcio atto di Permuta Notaio A. Notaioch Rep.63777 del 05/03/2003;
 - b)** Nota di Trascrizione di atto di Donazione e Vendita Notaio G. NOTAIOFR Rep.12788 del 01/04/1971;
 - c)** Nota di Trascrizione del Decreto Prefettizio in data 03/12/1991 n°4586/l, per costituzione Servitù a favore Demanio dello Stato, trascritto in data 22/09/1992 al R.P. n°13234;
 - d)** Nota di Trascrizione e stralcio atto di Donazione (con servitù) Notaio A. Notaioch Rep.71603 del 12/12/2005;
 - e)** Stralcio dell'atto di Vendita Notaio L. NOTAIOfr2 Rep.6347 del 24/06/1965;
 - f)** Nota di Trascrizione e stralcio atto di Divisione e vendita Notaio xxxx NOTAIO_4 Rep.1992 del 18/10/1983;
 - g)** Nota di Trascrizione dell'atto di Vendita Notaio A. Notaioch Rep.67193 del 05/05/2004;

- h)** Nota di Trascrizione dell'atto di Donazione, Divisione e Vendita Notaio C. Notaioch Rep.32233 del 15/06/1979;
- i)** Nota di Trascrizione dell'atto di Vendita Notaio G. NOTAIOFR Rep.13311 del 20/08/1971;
- j)** Nota di Trascrizione dell'atto di Vendita, Permuta e Servitù Notaio G. NOTAIOFR Rep.19432 del 28/03/1977;
- k)** Nota di Trascrizione dell'atto di Vendita Notaio G. NOTAIOFR Rep.10748 del 27/12/1969;
- l)** Nota di Trascrizione dell'atto di Permuta Notaio xxxx NOTAIO_4 Rep.400 del 07/11/1982;
- m)** Stralcio dell'atto di Donazione e Vendita Notaio Notaioch Rep.16171 del 19/02/1968;
- n)** Nota di Trascrizione dell'atto di Permuta Notaio NOT_xxxx Rep.=== del 28/09/1992 Racc.6767;
- o)** Nota di Trascrizione dell'atto di Permuta Notaio NOT_xxxx Rep.=== del 28/09/1992 Racc.6766;

-Allegati tecnici estratti:

- Alleg. 15)** Estratti di Mappa in Scala 1:2000 e 1:1000 dei Fogli 6 e 8 Comune di Miglianico;
- Alleg. 16)** Visure per immobili Miglianico NCT e NCEU di tutte le particelle;
- Alleg. 17)** Planimetrie NCEU inserite Miglianico Fg.6 P.IIa 386: Elab.Planim. + subb.2-3;
- Alleg. 18)** Planimetrie NCEU inserite Miglianico Fg.6 P.IIa 398: Elaborato Planimetrico;
- Alleg. 19)** Copia Concessione Edilizia n.37 del 08/10/1979 e foto allegate alla stessa;
- Alleg. 20)** Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n.18 del 21/02/1994;
- Alleg. 21)** Valori O.M.I. anno 2013 Comune di Miglianico;
- Alleg. 22)** Frazionamento della corte, a firma geom. Tecnico2debit presentato in data 07/11/1981 Prot.7601.1/81 (in atti dal 17/12/1993);
- Alleg. 23)** Frazionamento a firma Ing. xxxxxxxxxx presentato in data 15/03/1984 Prot.355.2/1984 (in atti dal 17/12/1993);
- Alleg. 24)** Variazione Mod.26 Prot.1948 presentato 01/03/1988 per Denuncia/Variazione fabbricati rurali;

- Alleg. 25)** Tipo Mappale prot. 5647/1994 presentato il 16/05/1994 di dichiarazione della sagoma del fabbricato al N.C.E.U.;
- Alleg. 26)** Accertamento di Proprietà Immobiliare Urbana – Mod.D – di primo accatastamento sub.1 (soppresso) e sub.2 (costit.04/11/1994);
- Alleg. 27)** Tipo Mappale prot.3540 con ricevuta n.150974.1/2005 pres.22/11/2005;
- Alleg. 28)** Stralci Atti pubblici per prezzi terreni:
- a) Atto xxxxxxxxxxxx Rep.15241 del 09/01/2008;
 - b) Atto xxxxxxxxxxxx Rep.58558 del 23/12/2010;
 - c) Atto xxxxxxxxxxxx Rep. 267 del 05/07/2012;

-Allegati redatti dal CTU:

- Alleg. 29)** Elaborato Planimetrico Foglio 6 Part.386 e Planimetrie dei subalterni: SUB.2 e SUB.3 – per aggiornamento della pratica Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio / Servizi Catastali;
- Alleg. 30)** Allegati Fotografici

-Allegati fuori dal Fascicolo:

- Alleg. 31)** DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA;
- Alleg. 32)** QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI;
- Alleg. 33)** CD ROM contenente: Relazione di Perizia, Allegati, Descrizione Riepilogativa per Avviso d'asta e Questionario Riassuntivo dei dati essenziali;

Tanto si rassegna in adempimento all'incarico conferitomi.

Chieti, 29 agosto 2014

IL PERITO

Geom. Nicola Zulli