

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI LARINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 71/07 R.Es.



CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Raffaella VITALE

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Arch. Nicola SANTORO

INDICE

- 1 CONSULENZA

- 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
 - 2.1 Disamina della documentazione ipo-catastale
 - 2.2 Operazioni di sopralluogo

- 3 RISPOSTE AI QUESITI
 - 3.1 Risposta al 1° quesito
 - 3.2 Risposta al 2° quesito
 - 3.3 Risposta al 3° quesito
 - 3.4 Risposta al 4° quesito
 - 3.5 Risposta al 5° quesito
 - 3.6 Risposta al 6° quesito
 - 3.7 Risposta al 7° quesito
 - 3.8 Risposta all'8° quesito
 - 3.9 Risposta al 9° quesito
 - 3.10 Risposta al 10° quesito
 - 3.11 Risposta all'11° quesito
 - 3.12 Risposta al 12° quesito
 - 3.12.1 – *Metodo di stima*
 - 3.12.2 – *Valore medio dell'immobile*
 - 3.12.3 – *Valore medio di zona*
 - 3.13 Risposta al 13° quesito
 - 3.14 Risposta al 14° quesito
 - 3.15 Risposta al 15° quesito
 - 3.16 Risposta al 16° quesito
 - 3.17 Risposta al 17° quesito
 - 3.18 Risposta al 18° quesito
 - 3.19 Risposta al 19° quesito
 - 3.20 Risposta al 20° quesito
 - 3.21 Risposta al 21° quesito

- 4 - CONCLUSIONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Raffaella Vitale, del Tribunale di Larino, con decreto del 20 maggio 2008 ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Nicola Santoro, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pescara al n°972, residente a Pescara in piazza 1° Maggio n° 4, Consulente Tecnico di Ufficio nella vertenza in epigrafe. In seguito il Giudice Dott.ssa Raffaella Vitale nell'udienza del 27 ottobre 2008 ha incaricato il sottoscritto di redigere la presente perizia formulando i seguenti quesiti:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o idonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da arte

- dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato**, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
 - 3) **accertare** la conformità tra la descrizione dell'attuale bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) **indicare**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi e dire se è illecito sia lo stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati

presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se

- non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** nell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso,
- 20) **provvedere** a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico, ove disponibile.

Sempre nell'udienza citata la S.V. Ill.ma, nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio ed al ritiro della documentazione ipocatastale contenuta nel fascicolo, rinviò la procedura all'udienza del 12 gennaio 2009.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1 DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Dopo un accurato studio della documentazione contenuta nel fascicolo, ho potuto rilevare che le unità immobiliari staggite con la presente procedura da parte del creditore procedente SACOM S.p.A. – successivamente è stato trascritto altro pignoramento in favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.p.A che è caduto sui medesimi immobili (la relativa procedura è stata iscritta al n. 92/07) e ad istanza della SACOM S.p.A. è stata poi disposta la riunione di tale ultimo procedimento al presente - indicate negli atti di pignoramento delle anzidette procedure sono le seguenti:

- 1) casa di abitazione sita in San Martino in Pensils alla Contrada Fara di Cigno n.87, composta al piano terra, con accesso dal fronte principale, di un corridoio, di una cucina, una sala, tre camere da letto, un bagno, e un bagno di servizio; al piano seminterrato composta da una tavernetta e di un deposito; il tutto confinante con proprietà di Terzi e Terzi al piano terra e con la stessa ditta al piano seminterrato.
 - N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis al **foglio di mappa n.27**, p.lla **141**, sub **3**, Contrada Fara di Cigno n.84, piano T- S1, cat. A/2, classe 2, vani 9, rendita € 697,22 (€ 1.350.000). – abitazione –
- 2) immobile urbano sito in San Martino in Pensilis alla contrada Fara di Cigno n.87, composto da una cantina e un'authorimessa; il tutto confinante con proprietà di Terzi e Terzi.

N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis al **foglio di mappa n.27**, p.lla **141**, sub **2**, Contrada Fara di Cigno n.84, piano S1, cat. C/6, classe , superficie mq.34, rendita € 697,22 (£ 1.350.000). – abitazione –

- 3) Terreno agricolo sito in Contrada Fara di Cigno con entrostante fabbricato rurale della superficie catastale complessiva di are **54.80** nell'insieme confinante con detta strada interpodereale, torrente Cigno, terreni di cui infra, censito al

N.C.T. al **foglio n.27** particella **138**, ha. 00.04.10, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 2,22 (£ 4.305), reddito agrario Euro 1,38 (£ 2.665); particella **139**, ha. 00.42.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 23,10 (£ 44.730), reddito agrario Euro 14,30 (£27.690) fabbricato rurale senza reddito.

- 4) Terreno agricolo sito in Contrada Fara di Cigno della superficie catastale complessiva di are **85.90**, formante un corpo unico attraversato dalla strada interpodereale Martinese, nell'insieme confinante con detta strada, torrente Cigno, stradella, Consorzio Agrario, terreni di cui infra, censito al

N.C.T. al **foglio n.8**, particella 37, ha. 00.35.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 18,98 (£ 36.750), reddito agrario Euro 11,75 (£ 22.750); particella **66**, ha. 00.25.30, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,72 (£ 26.565), reddito agrario Euro 8,96 (£16.445); particella **67**, ha. 00.25.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,88 (£ 26.880), reddito agrario Euro 8,59 (£16.640).

- 5) Terreno agricolo sito in Contrada Fara di Cigno della superficie catastale complessiva di ha. **7.00.80**, formante un corpo unico, nell'insieme confinante

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

con la strada interpoderale Martinese, torrente Cigno, terreni di cui infra particelle 27,165 e 275, censito al

N.C.T. al **foglio n.8**, particella **30**, ha. 07.00.80, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 380,03 (£ 735.840), reddito agrario Euro 235,26 (£ 455.520);

Immobile descritto di proprietà per ½ indiviso del Debitore (Omissis).

Tali dati sono esattamente corrispondenti alla relative note di trascrizione.

Ho verificato la conformità degli immobili predetti alla normativa urbanistica alla luce della Legge n. 47/85, così come espressamente richiesto nel punto 6 dei quesiti assegnatimi, e ciò ho fatto attraverso la richiesta della copia conforme della Concessione Edilizia e dei relativi atti progettuali presso gli uffici della ripartizione urbanistica del Comune di San Martino in Pensilis.

OPERAZIONE DI SOPRALLUOGO

Come previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. n.79, n.80, n.81 spedite dall'ufficio postale di Pescara il giorno 31.10.2008 (all.1) le operazioni di accesso ai luoghi sono iniziate e si sono concluse il giorno 08 novembre 2008.

Nel corso del sopralluogo, svoltosi alla presenza del Debitore, ho proceduto alla verifica dello stato dei luoghi, al rilievo dettagliato dei locali con particolare

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

attenzione alle disposizioni interne, alle aperture e alle rifiniture nonché allo stato di conservazione e manutenzione al fine di redigere una rappresentazione grafica degli immobili allo stato attuale (Allegato n.6 - Rilievo Grafico); ho inoltre effettuato un puntuale e dettagliato rilievo fotografico (Allegato n.7 - Rilievo Fotografico). Al termine delle operazioni peritali, è stato redatto il verbale, letto e sottoscritto dai presenti. (Allegato n.2).

Per la verifica di conformità degli immobili si rimanda al paragrafo 3.6.



3 - RISPOSTE AI QUESITI.

3.1 RISPOSTA AL 1 ° QUESITO

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o idonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Gli immobili, così come riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, attualmente sono riportati in Catasto come segue:

- 1) casa di abitazione sita in San Martino in Pensils alla Contrada Fara di Cigno n.87, composta al piano terra, con accesso dal fronte principale, di un corridoio, di una cucina, una sala, tre camere da letto, un bagno, e un bagno di servizio; al piano seminterrato composta da una tavernetta e di un deposito; il tutto confinante con proprietà di Terzi e di Terzi al piano terra e con la stessa ditta al piano seminterrato.

- N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis al **foglio di mappa n.27**, p.lla **141**, sub **3**, Contrada Fara di Cigno n.84, piano T- S1, cat. A/2, classe 2, vani 9, rendita € 697,22 (£ 1.350.000). – abitazione –

- 2) immobile urbano sito in San Martino in Pensilis alla contrada Fara di Cigno n.87, composto da una cantina e un'autorimessa; il tutto confinante con proprietà di Terzi e Terzi.

N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis al **foglio di mappa n.27**, p.lla **141**, sub **2**, Contrada Fara di Cigno n.84, piano S1, cat. C/6, classe , superficie mq.34, rendita € 697,22 (£ 1.350.000). – cantina e autorimessa –

- 3) Terreno agricolo sito in Contrada Fara di Cigno con entrostante fabbricato rurale della superficie catastale complessiva di are **54.80** nell'insieme confinante con detta strada interpoderale, torrente Cigno, terreni di cui infra, censito al

N.C.T. al **foglio n.27** particella **138**, ha. 00.04.10, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 2,22 (£ 4.305), reddito agrario Euro 1,38 (£ 2.665); particella **139**, ha. 00.42.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 23,10 (£ 44.730), reddito agrario Euro 14,30 (£27.690) fabbricato rurale senza reddito.

- 4) Terreno agricolo sito in Contrada Fara di Cigno della superficie catastale complessiva di are **85.90**, formante un corpo unico attraversato dalla strada interpoderale Martinese, nell'insieme confinante con detta strada, torrente Cigno, strabella, Consorzio Agrario, terreni di cui infra, censito al

N.C.T. al **foglio n.8**, particella 37, ha. 00.35.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 18,98 (£ 36.750), reddito agrario Euro 11,75 (£

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

22.750); particella **66**, ha. 00.25.30, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,72 (£ 26.565), reddito agrario Euro 8,96 (£16.445); particella **67**, ha. 00.25.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,88 (£ 26.880), reddito agrario Euro 8,59 (£16.640).

- 5) Terreno agricolo sito in Contrada Fara di Cigno della superficie catastale complessiva di ha. **7.00.80**, formante un corpo unico, nell'insieme confinante la strada interpodereale Martinese, torrente Cigno, terreni di cui infra particelle 27,165 e 275, censito al N.C.T. al **foglio n.8**, particella **30**, ha. 07.00.80, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 380,03 (£ 735.840), reddito agrario Euro 235,26 (£ 455.520);

Immobile descritto di proprietà per ½ indiviso del Debitore.

L'esame della documentazione ex art.567 2° comma cpc versata in atti costituita dalla certificazione notarile per Notaio Giordano di Campobasso, relativamente ai beni pignorati dalla Sacom srl, e dalle certificazioni della Conservatoria dei RR.II. di Campobasso, relativamente ai beni pignorati dalla Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, risulta completa ad eccezione che delle mappe censuarie relative ai terreni oggetto del pignoramento successivo alla cui acquisizione ho provveduto personalmente. Nella certificazione notarile risultano riportate anche le formalità di provenienza degli immobili in favore dei dante causa del debitore anche se anteriori al ventennio dal pignoramento.

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli limitata al ventennio anteriore al pignoramento:**
- Compravendita per Notaio Giuseppe Cariello di Termoli del 17.1.1993 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 10.02.1993 ai numeri 1285 R.G. e 1188 R.P. con la quale i sig.ri Debitore e Debitore, rispettivamente per la metà ciascuno, acquistavano da Terzi la piena proprietà del terreno in San Martino in Pensilis alla contrada Fara di Cigno riportata in catasto urbano al fg.8 p.lla 30 della estensione complessiva di ha. 7.00.80;
- La piena proprietà delle unità immobiliari site in San Martino in Pensilis riportate in catasto urbano al foglio 27 p.lla 141 sub 2 nat.C6 di mq 34 piano S1 e p.lla 141 sub 3 nat.A2 di vani 9 piano T-S1 ed al catasto terreni al fg.27 p.lla 141 di are 2.00; p.lla 142 fabbr.rur. di are 8.10; p.lla 139 di are 42.60, p.lla 138 di are 4.10, fg. 8 p.lla 67, p.lla 66 di are 25.30 e p.lla 37 di are 35, è pervenuta al Debitore da Terzi e Terzi con atto di compravendita per Notaio Giuseppe Cariello di Termoli del 30.10.2002 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso in data 7.11.2002 ai nn.11519 R.G. e 9021 R.P.;
- Iscrizione ipoteca volontaria Registro Generale n.11523 registro particolare n.1456 del 7.11.2002 di € 186.000,00 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., con sede in Lanciano, con domicilio eletto presso la propria filiale di Campobasso, via Principe di Piemonte n.8 e contro Debitore, eseguita in virtù di atto per Notaio Cariello Giuseppe di Termoli del 30.10.2002 a garanzia del finanziamento di € 93.000,00 da ammortizzare in anni 15. Ipoteca su: piena proprietà dei terreni siti in san Martino in Pensilis

- riportati in catasto al fg.27 p.lla 141 di are 2.00, p.lla 142 fabbr.rur. di are 8.10, p.lla 139 di are 42.60, p.lla 138 di are 4.10, fg. 8 p.lla 67 di are 25.60, p.lla 66 di are 25.30 e p.lla 37 di are 35.00 e unità immobiliare riportata al fg.27 p.lla 141 sub 3 nat.A2 di vani 9 piano T-S1;
- Iscrizione ipoteca volontaria Registro Generale n.12715 registro particolare n.1628 del 10.12.2002 di € 186.000,00 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., con sede in Lanciano e contro Debitore, eseguita in virtù di atto per Notaio Cariello Giuseppe di Termoli del 30.10.2002 a garanzia del finanziamento di € 93.000,00 da ammortizzare in anni 15. Ipoteca su: piena proprietà dei terreni siti in San Martino in Pensilis riportati in catasto al fg.27 p.lla 141 di are 2.00, p.lla 142 fabbr.rur. di are 8.10, p.lla 139 di are 42.60, p.lla 138 di are 4.10, fg. 8 p.lla 67 di are 25.60, p.lla 66 di are 25.30 e p.lla 37 di are 35.00 e unità immobiliari riportate al fg.27 p.lla 141 sub 2 nat C6 di mq.34 piano S1 e sub 3 nat.A2 di vani 9 piano T-S1. Formalità eseguita in rettifica di quella del 7.11.2002 ai nn.11523 d'ordine e 1456 di formalità;
 - Trascrizione verbale di pignoramento immobili Registro Generale n.11506 registro particolare n.8120 del 21.9.2007 a favore di SACOM S.p.A. con sede in Larino e contro Debitore. Atto Tribunale di Larino del 3.8.2007 rep.357. Pignoramento su: 1) quota di proprietà pari alla metà del terreno in San Martino in Pensilis riportato in catasto al fg.8 p.lla 30 di ha 7.00.80; 2) piena proprietà delle unità immobiliari site in San Martino in Pensilis riportate in catasto al foglio 27 p.lla 141 sub 2 nat C6 di mq.34 Contrada Fara di Cigno n.87 piano S1 e sub 3 nat.A2 di vani 9 Contrada Fara di Cigno n.87 piano T-S1;

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili Registro Generale n.13048 Registro Particolare n.9216 del 24.10.2007 a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A. con sede in Lanciano (CH) contro Debitore. Atto Tribunale di Larino del 10.10.2007 rep.444. Pignoramento su piena proprietà dei terreni in San Martino in Pensilis al fg.27 p.lla 141 di are 2.00, p.lla 142 fabbr.rur. di are 8.10, p.lla 139 di are 42.60, p.lla 138 di are 4.10, fg. 8 p.lla 67 di are 25.60, p.lla 66 di are 25.30 e p.lla 37 di are 35.00 e unità immobiliari riportate al fg.27 p.lla 141 sub 2 nat C6 di mq.34 Contrada Fara di Cigno n.87 piano S1 e sub 3 nat.A2 di vani 9 Contrada Fara di Cigno n.87 piano T-S1.

N.B. MANCANO LE MAPPE CENSUARIE RELATIVE AI TERRENI PIGNORATI DALLA BANCA (AVV.ROBERTI) – ACQUISIRE

3.2 RISPOSTA AL 2° QUESITO

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

<i>Natura</i>	Abitazione, cantina e autorimessa.
<i>Comune/Località</i>	San Martino in Pensilis (CB)
<i>Dati catastali</i>	* N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis al foglio di mappa n.27, p.lla 141, sub 3, Contrada Fara di Cigno n.84, piano T- S1, cat. A/2, classe 2, vani 9, rendita € 697,22 (£ 1.350.000). – abitazione – * N.C.E.U. del comune di San Martino in

	Pensilis al foglio di mappa n.27, p.lla 141, sub 2, Contrada Fara di Cigno n.84, piano S1, cat. C/6, classe , superficie mq.34, rendita € 697,22 (£ 1.350.000). – autorimessa e cantina –
<i>Dimensioni</i>	Abitazione: <i>superficie lorda mq. 130 circa</i> <i>superficie netta mq. 118 circa</i> Tavernetta e deposito, <i>superficie lorda mq. 82 circa</i> <i>superficie netta mq. 73 circa</i> Autorimessa e cantina: <i>superficie lorda mq. 48 circa</i> <i>superficie netta mq. 40 circa</i>
<i>Confini</i>	L'edificio confina con strada interpoderale, proprietà di Terzi e Terzi e stessa ditta.
<i>Descrizione e caratteristiche</i>	<p>Casa di abitazione organizzata su due livelli sita in San Martino in Pensilis alla Contrada Fara di Cigno n.87, , composta al piano terra, con accesso dal fronte principale, – si attraversa il giardino avente cancello di ingresso direttamente sulla strada interpoderale; inoltre l'accesso all'abitazione è posto al di sotto di un'area porticata che si organizza sui fronti sud e ovest dell'edificio - di un corridoio, di una cucina, una sala, tre camere da letto, un bagno, e un bagno di servizio; al piano seminterrato, invece, composta da una tavernetta, di un bagno e di un deposito. Il piano seminterrato avente accesso dalla corte domestica (giardino con affaccio sulla strada interpoderale) é adibito a locali di servizio all'abitazione principale e risulta costituito da tre locali – due dei quali comunicanti – e un bagnetto. L'autorimessa e deposito sono organizzati in un unico locale ed hanno accesso direttamente dell'area circostante l'edificio. Vi è, inoltre, anche possibilità di accedere al predetto spazio direttamente dalla tavernetta adiacente.</p> <p>Il fabbricato risulta privo di ascensore e risulta servito da una scala esterna che mette in relazione l'abitazione con i locali sottostanti; gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio, la ringhiera dell'area porticata è in ferro, mentre quelle dei balconi è in alluminio.</p> <p>Le aperture al piano terra come elementi</p>

	oscuranti hanno le tapparelle mentre al piano seminterrato alcune ne risultano prive e l'autorimessa ha una porta di accesso metallica di grandi dimensioni.
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	L'intero edificio dal punto di vista dello stato conservativo, si presenta in discrete condizioni. L'intera struttura appare di gradevole aspetto sotto il profilo architettonico

<i>Natura</i>	Fabbricato rurale e terreni
<i>Comune/Località</i>	San Martino in Pensilis (CB)
<i>Dati catastali</i>	<p>* N.C.T. al foglio n.27 particella 138, ha. 00.04.10, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 2,22 (£ 4.305), reddito agrario Euro 1,38 (£ 2.665); particella 139, ha. 00.42.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 23,10 (£ 44.730), reddito agrario Euro 14,30 (£27.690) fabbricato rurale senza reddito.</p> <p>* N.C.T. al foglio n.8, particella 37, ha. 00.35.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 18,98 (£ 36.750), reddito agrario Euro 11,75 (£ 22.750); particella 66, ha. 00.25.30, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,72 (£ 26.565), reddito agrario Euro 8,96 (£16.445); particella 67, ha. 00.25.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,88 (£ 26.880), reddito agrario Euro 8,59 (£16.640).</p>
<i>Dimensioni</i>	Fabbricato rurale: <i>superficie lorda mq. 128 circa</i> <i>superficie netta mq. 125 circa</i> Terreni, <i>superficie complessiva ha 1.40.70 circa</i>
<i>Confini</i>	L'edificio confina con proprietà di Terzi e Terzi e stessa Ditta, i terreni confinano con strada interpodereale, torrente Cigno, stradella, Consorzio Agrario e terreni di cui infra.

<i>Descrizione e caratteristiche</i>	Fabbricato rurale risulta servito da un'area di servizio su tre lati ed ha affaccio sul terreno costituito dalle particelle catastali sopraelencate che costituiscono un unico appezzamento di terreno accorpanti le varie unità immobiliari. Le aperture verso l'esterno del fabbricato sono in ferro ed ha una porta di accesso metallica di grandi dimensioni. I terreni sono tutti coltivati e pianeggianti con affaccio diretto su strada interpoderale e sul torrente.
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	L'edificio si presenta in discreto stato di conservazione e non denota la necessità di immediati interventi di manutenzione, anche se va evidenziato il fatto che per quanto riguarda le facciate i lavori risultano ancora da completare in quanto sono in mattoni a faccia vista prive di intonaco.

<i>Natura</i>	Terreni
<i>Comune/Località</i>	San Martino in Pensilis (CB)
<i>Dati catastali</i>	* N.C.T. al foglio n.8, particella 30, ha. 07.00.80, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 380,03 (£ 735.840), reddito agrario Euro 235,26 (£ 455.520);
<i>Dimensioni</i>	Terreni: <i>superficie complessiva ha 07.00.80 circa</i>
<i>Confini</i>	I terreni confinano con la strada interpoderale Martinese, torrente Cigno, terreni di cui infra particelle 27,165 e 275
<i>Descrizione e caratteristiche</i>	Il terreno, di ottima qualità, è coltivato e pianeggiante con affaccio diretto su strada interpoderale e risulta, inoltre, molto fertile, adatto alle varie colture e altamente produttivo grazie ad un sistema di irrigazione che fa uso dell'acqua del torrente situato dall'altra parte della strada interpoderale.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

3.3 RISPOSTA AL 3° QUESITO

accertare la conformità tra la descrizione dell'attuale bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Rispetto agli attuali dati catastali, si rileva una difformità tra i numeri civici indicati nell'atto di pignoramento (n. 87), quelli indicati nella relativa nota di trascrizione (n. 84) e quelli riportati ora in catasto (n. 84). Tale difformità è in ogni caso idonea ad identificare l'immobile staggito.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

3.4 RISPOSTA AL 4° QUESITO

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Nel caso in esame tale quesito non ha ragione di essere per quanto già riferito in risposta al quesito precedente.

3.5 RISPOSTA AL 5° QUESITO

indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Tutti i terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di San Martino in Pensilis (CB), - nello specifico foglio n.8 p.lle n.30, n.37, n.66, n.67 e foglio n. 27 p.lle n.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

138, n. 139, n. 142 – ricadono in zona “E” (agricola) secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore Generale del predetto Comune.



3.6 RISPOSTA AL 6° QUESITO

***indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi e dire se è illecito sia lo stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

A seguito di richiesta effettuata presso gli uffici tecnici comunali del Comune di San Martino in Pensilis sono riuscito ad entrare in possesso del progetto originario con lo scopo di porlo a confronto con lo stato di fatto. Tale confronto, si ricorda, si rendeva necessario al fine di evidenziare eventuali abusi commessi dal debitore esecutato.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

Si fa presente che dal suddetto confronto è stato possibile rilevare diverse irregolarità in quanto la documentazione reperita e quindi presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino in Pensilis consiste esclusivamente nella Concessione Edilizia rilasciata in data 19 ottobre 1976 ai precedenti proprietari del fabbricato *Terzi e di Terzi* riguardante i lavori di realizzazione dell'edificio.

La predetta documentazione presentata in Comune reca come stato di progetto una situazione difforme dallo stato di fatto attuale evidenziando una serie di abusi presenti su entrambi i livelli dell'edificio (piano seminterrato, piano terra) e anche sui prospetti.

Partendo dal piano seminterrato, - l'unità immobiliare identificabile catastalmente al **sub 3** della particella 141 al foglio n. 27 - che da progetto originario risulta avere una destinazione a tavernetta e deposito, allo stato attuale esso presenta al suo interno una suddivisione degli spazi difforme rispetto a quella dichiarata in progetto approvato e, malgrado abbia la medesima destinazione di progetto, risulta organizzato in modo diverso; infatti si ha comunque immediatamente accesso ad uno spazio destinato a tavernetta, mentre lo spazio destinato a deposito che avrebbe dovuto essere presente alla destra rispetto all'ingresso, attualmente risulta essere stato definito sul lato opposto rispetto all'ingresso, quindi a sinistra. Per il resto, dal punto di vista organizzativo planimetrico non sono state rilevate altre difformità.

Per quanto concerne, invece, sempre al piano seminterrato, - l'unità immobiliare identificabile catastalmente al **sub 2** della particella 141 al foglio n. 27 - che da progetto originario risulta avere una destinazione a cantina e autorimessa, allo

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

stato attuale esso presenta al suo interno una suddivisione degli spazi difforme rispetto a quella dichiarata in progetto approvato e, malgrado abbia la medesima destinazione di progetto, risulta organizzato in modo diverso; infatti si ha comunque immediatamente accesso ad uno spazio destinato ad autorimessa provenendo dagli altri locali presenti sempre sullo stesso livello dell'edificio, mentre lo spazio destinato a cantina che avrebbe dovuto essere presente alla sinistra rispetto all'ingresso, attualmente risulta non essere stato definito; quindi lo spazio si presenta come una unica unità. Per il resto, dal punto di vista organizzativo planimetrico non sono state rilevate altre difformità, fatta eccezione di una porta di comunicazione che avrebbe dovuto essere presente – vedasi allegato n. 6 Copia progetto originario - tra il subalterno n.3 (locale tavernetta) e il subalterno n.2 (locale cantina).

Al piano terra – rialzato non è stata rilevata alcuna difformità dal punto di vista dell'organizzazione degli spazi e dal punto di vista della relativa destinazione, ma si deve precisare che dal punto di vista delle dimensioni degli spazi sono state rilevate delle irregolarità e la mancata definizione di uno spazio destinato ad ingresso.

Per quanto riguarda i prospetti, invece, va segnalata la presenza di ringhiere in metallo sui balconi e sull'area porticata anziché in cemento come da progetto approvato e le dimensioni e forma del balcone presente sul fronte retrostante difformi rispetto alla soluzione assentita.

Per quanto concerne la dichiarazione di agibilità non risulta, in base alla ricerca effettuata dai tecnici comunali presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del comune di San Martino in Pensilis, la presenza di alcun documento in merito.

(Allegato n.5 – Rilievo grafico)

(Allegato n.6 - Rilievo fotografico – Foto da n.1 a n.16).

(Allegato n.8 – Copia progetto originario)

Così come previsto dall'art.46 del nuovo Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 per i casi di Procedure Esecutive Immobiliari l'aggiudicatario potrà sanare gli stessi abusi presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

3.7 RISPOSTA AL 7° QUESITO

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni possono essere messi in vendita in un tre lotto organizzati come segue:

LOTTO N:1

<i>Natura</i>	Abitazione, cantina e autorimessa.
<i>Comune/Località</i>	San Martino in Pensilis (CB)
<i>Dati catastali</i>	* N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis al foglio di mappa n.27, p.lla 141, sub 3,

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

Contrada Fara di Cigno n.84, piano T- S1, cat. A/2, classe 2, vani 9, rendita € 697,22 (£ 1.350.000). – abitazione –

* N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis al foglio di mappa n.27, p.lla 141, sub 2, Contrada Fara di Cigno n.84, piano S1, cat. C/6, classe , superficie mq.34, rendita € 697,22 (£ 1.350.000). – autorimessa e cantina –

Dimensioni

Abitazione:

superficie lorda mq. 130 circa

superficie netta mq. 118 circa

Tavernetta e deposito,

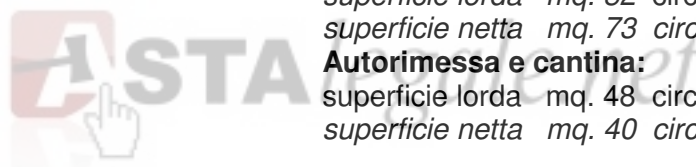
superficie lorda mq. 82 circa

superficie netta mq. 73 circa

Autorimessa e cantina:

superficie lorda mq. 48 circa

superficie netta mq. 40 circa



LOTTO N:2

Natura

Fabbricato rurale e terreni

Comune/Località

San Martino in Pensilis (CB)

Dati catastali

* N.C.T. al foglio n.27 particella 138, ha. 00.04.10, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 2,22 (£ 4.305), reddito agrario Euro 1,38 (£ 2.665); particella 139, ha. 00.42.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 23,10 (£ 44.730), reddito agrario Euro 14,30 (£27.690) fabbricato rurale senza reddito.

* N.C.T. al foglio n.8, particella 37, ha. 00.35.00, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 18,98 (£ 36.750), reddito agrario Euro 11,75 (£ 22.750); particella 66, ha. 00.25.30, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,72 (£ 26.565), reddito agrario Euro 8,96 (£16.445); particella 67, ha. 00.25.60, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 13,88 (£ 26.880), reddito agrario Euro 8,59 (£16.640).

Dimensioni

Fabbricato rurale:

superficie lorda mq. 128 circa

superficie netta mq. 125 circa

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

Terreni,
superficie complessiva ha 1.40.70 circa

LOTTO N:3

Natura

Terreni

Comune/Località

San Martino in Pensilis (CB)

Dati catastali

* N.C.T. al foglio n.8, particella 30, ha. 07.00.80, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale Euro 380,03 (£ 735.840), reddito agrario Euro 235,26 (£ 455.520);

Dimensioni

Terreni:
superficie complessiva ha 07.00.80 circa

3.8 RISPOSTA AL 8° QUESITO

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili non risultano pignorati pro quota ma l'intera proprietà appartiene in via esclusiva al debitore esecutato fatta eccezione per il LOTTO N.3 - terreno

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

agricolo sito in Contrada Fara di Cigno della superficie catastale di ha 7.00.80 censito al N.C.T. al foglio n.8, particella n.30 - risultante descritto di proprietà per 1/2 indiviso del Debitore e di proprietà per 1/2 indiviso al Debitore.

Tuttavia, secondo lo scrivente non è possibile separare la quota spettante all'esecutato Debitore in quanto in caso di separazione in natura del predetto lotto il valore totale (somma dei due valori venali dei lotti separati), derivati da tale separazione, sarebbe sicuramente minore del valore venale dei singoli lotti non separati. Pertanto, poiché si tratta di pignoramento della quota di 1/2 dell'intero della piena proprietà, il prezzo proposto a base d'asta sarà esattamente pari a 1/2 del valore stimato per il lotto formato.

3.9 RISPOSTA AL 9° QUESITO

accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Gli immobili pignorati sono tutti in uso esclusivo dei proprietari.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

3.10 RISPOSTA AL 10° QUESITO

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Vedasi risposta al quesito che precede.

3.11 RISPOSTA AL 11° QUESITO

***indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri e diritti indicati nel quesito.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

3.12 RISPOSTA AL 12° QUESITO

***determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

3.3.1 METODO DI STIMA UTILIZZATO

Per stimare i beni in esame si è scelto di utilizzare, tra i molteplici metodi esistenti in letteratura, il criterio del valore di mercato : il valore di un bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita.

Nel dover valutare il più probabile valore di mercato dell'immobili pignorati, si è proceduto preventivamente ad indagare quale fosse il valore di mercato di immobili simili per posizione e sistemazione a quelli in esame.

L'indagine conoscitiva è stata condotta interpellando società immobiliari operanti nella zona di San Martino in Pensilis, Larino e Termoli.

Il metodo prescelto prevede la determinazione del valore al metro quadrato dell'immobile di stima e della superficie commerciale dello stesso.

Analiticamente:

$$V = Sc \times Va$$

dove:

V = valutazione immobile;

Sc = superficie commerciale;

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

Va = valore al mq del locale oggetto di stima;

Nel nostro caso va fatta una valutazione differenziata tra i singoli lotti.

Superficie commerciale

Per superficie commerciale si intende la somma della superficie lorda dei locali, cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, e di quella in percentuale (variabile) delle pertinenze.

Analiticamente :

$$Sc = Sl + xS1 + yS2 + \dots + zS3$$

dove:

Sc = superficie commerciale;

Sl = superficie lorda unità immobiliare;

x,y,z = coefficienti;

S1,S2,S3 = superficie accessori.

Nel dettaglio:

LOTTO N:1

LOTTO N.1a

Abitazione

Piano primo:

Via Fara di Cigno n. 87
San Martino in Pensilis

La superficie lorda è di complessivi mq.130 e vi sono due balconi di mq.58.80. Il coefficiente correttivo utilizzato per determinare la quantità di superficie commerciale attribuita ai balconi è 0,30.

A questo punto la superficie commerciale dello immobile si ottiene applicando la formula:

$$Sc = Sl + xS1 + yS2 + \dots$$

LOTTO N.1b

Tavernetta e deposito

Piano Seminterrato:

Via Fara di Cigno n. 87
San Martino in Pensilis

La superficie lorda è di complessivi mq.82 che corrisponde alla superficie commerciale.

LOTTO N.1c

Autorimessa e cantina

Piano Seminterrato:

Via Fara di Cigno n. 87
San Martino in Pensilis

La superficie lorda è di complessivi mq.48 che corrisponde alla superficie commerciale.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it



LOTTO N:2

LOTTO N.2a

Fabbricato rurale

C.da Fara di Cigno n. 87
San Martino in Pensilis

La superficie lorda è di complessivi mq.45 che corrisponde alla superficie commerciale.

Pertanto la superficie commerciale è di mq.128.

LOTTO N.2b

Terreni

C.da Fara di Cigno
San Martino in Pensilis

La superficie è di complessivi ha. 1.40.70 che corrisponde alla superficie commerciale.

Pertanto la superficie commerciale è di ha 1.40.70

LOTTO N:3

LOTTO N.3

Terreni

C.da Fara di Cigno
San Martino in Pensilis

La superficie è di complessivi ha. 07.00.80 che corrisponde alla superficie commerciale.

Pertanto la superficie

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

3.3.2 VALORE AL MQ. DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore al mq. degli immobili oggetto di stima è necessario conoscere la quotazione media degli immobili della zona in cui essi sono ubicati; normalmente è possibile individuare un prezzo minimo ed uno massimo.

A questo punto si renderà necessario stimare quanto gli immobili in questione si avvicinino all'uno o all'altro livello di soglia, cioè dovremmo uscire dalla genericità e verificare le qualità dell'immobile. Per esplicitare il suo grado di appetibilità, si userà una prassi corrente che prevede una triplice analisi: quella relativa al quartiere, all'edificio, ai singoli livelli.

PARTE PRIMA - A

(lotto 1 – abitazione / tavernetta e deposito / autorimessa e cantina):

(lotto 2a – fabbricato rurale):

Considerando che gli edifici possono avere valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di tre fattori: aspetto, presenza di servizi, necessità di

opere di manutenzione, beni comuni, è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: k1, k2, k3, k4.

Tenendo presente che i valori di un immobile possono variare in relazione alla dimensione, alla posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci e alla qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione, è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: k5, k6, k7.

Quindi il valore finale al mq. sarà dato dal prodotto di tutti i sette coefficienti per il loro valore medio di zona.

Analiticamente:

$$V_a = (k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7) \times V_m$$

Dove:

V_a = valore al mq. del locale oggetto di stima;

$k_1 \dots k_7$ = coefficienti;

V_m = valore medio di zona.

3.3.3. VALORE MEDIO DI ZONA

Per determinare il valore al metro quadrato della zona in questione sono state assunte informazioni rilevando i prezzi di compravendita dei locali aventi caratteristiche simili, attraverso una indagine comparativa tra i dati rilevati presso le agenzie immobiliari, i borsini immobiliari, le rubriche e le inserzioni del settore pubblicate nei quotidiani locali e nei settimanali specializzati.

Ne è derivata la seguente determinazione di valore:

<p><u>LOTTO N.1a</u> Abitazione <u>Piano terra:</u> Via Fara di Cigno n. 87 San Martino in Pensilis</p> <p>Prezzo min. al mq.: Euro 600 Prezzo max. al mq.: Euro 1000</p>	<p><u>LOTTO N.1 b:</u> Tavernetta e deposito <u>Piano seminterrato:</u> Via Fara di Cigno n. 87 San Martino in Pensilis</p> <p>Prezzo min. al mq.: Euro 400 Prezzo max al mq.: Euro 600</p>	<p><u>LOTTO N.1c:</u> Autorimessa e cantina <u>Piano seminterrato:</u> Via Fara di Cigno n. 87 San Martino in Pensilis</p> <p>Prezzo min. al mq.: Euro 200 Prezzo max. al mq.: Euro 400</p>	<p><u>LOTTO N.2a:</u> Fabbricato rurale <u>Piano terra:</u> Via Fara di Cigno n. 87 San Martino in Pensilis</p> <p>Prezzo min. al mq.: Euro 100 Prezzo max. al mq.: Euro 300</p>
--	--	--	---

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

Tipologia dell'edificio – k1

Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

LOTTO 1. L'edificio in questione è organizzato su due livelli: il primo di essi (piano seminterrato) è destinato a tavernetta e deposito/autorimessa e cantina; il secondo livello (piano terra) ad abitazione. L'edificio in esame è situato in una buona posizione in quanto ha l'affaccio direttamente sulla strada. Il sistema costruttivo utilizzato, come si evince dalla allegata planimetria, è in muratura portante; ha facciate completamente rifinite (Rilievo Fotografico – da Foto n.1 a Foto n.6). In considerazione anche dello stato di manutenzione dell'immobile risulta evidente che l'edificio, rispetto agli altri della zona, è allo stesso livello, di conseguenza si è scelto il seguente coefficiente:

$$K1 = 1,00$$

LOTTO 2a. L'edificio in questione è organizzato su un unico livello – piano terra - destinato a rimessa attrezzi. L'edificio in esame è situato in una buona posizione in quanto ha l'affaccio direttamente sulla strada .Il sistema costruttivo utilizzato, come si evince dalla allegata planimetria, è in muratura portante; ha facciate non completamente rifinite in quanto per la maggior parte ancora prive di intonaco

(Rilievo Fotografico – Foto n.1b). In considerazione anche dello stato di manutenzione dell'immobile risulta evidente che l'edificio, rispetto agli altri della zona, è ad un livello leggermente inferiore, di conseguenza si è scelto il seguente coefficiente:

$$K1 = 0,90$$

Presenza di servizi non ordinari – k2

Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.

LOTTO 1. Lo standard di servizi presente negli edifici è tale da risultare nell'ordinarietà .

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K2 = 1,00$$

LOTTO 2a. Lo standard di servizi presente negli edifici è tale da risultare nell'ordinarietà .

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K2 = 1,00$$

Parti comuni dell'edificio – k3

Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinarie che si dovranno affrontare.

LOTTO 1. Vi sono nell'immobile in questione alcune spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio: la struttura non presenta segni di instabilità né attuale né pregressa, ma per quanto riguarda il rivestimento esterno, invece, si ritiene si

debbano affrontare delle spese per provvedere al rifacimento dello stesso in quanto tutti i fronti risultano po' ovunque dei segni degrado (Rilievo Fotografico – da Foto n.1 a Foto n.6).

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K3 = 0,90$$

LOTTO 1. Vi sono nell'immobile in questione alcune spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio: la struttura non presenta segni di instabilità né attuale né pregressa, ma per quanto riguarda il rivestimento esterno, invece, si ritiene si debbano affrontare delle spese per provvedere al rifacimento dello stesso in quanto tutti i fronti risultano privi di intonaco e, inoltre, vi sono un po' ovunque degli evidenti segni degrado (Rilievo Fotografico – Foto n.1b).

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K3 = 0,85$$

Presenza di beni condominiali – k4

Esprime un apprezzamento se ci sono beni condominiali a reddito.

LOTTO 1. Il coefficiente tiene conto di eventuali beni di proprietà del condominio che con il reddito derivante da locazione fa sì che ci sia un ulteriore incremento di valore degli appartamenti del condominio.

Non essendoci nel nostro caso beni di questo tipo si è scelto il seguente coefficiente valido per tutti i lotti:

$$K4 = 1,00$$

LOTTO 1. Il coefficiente tiene conto di eventuali beni di proprietà del condominio che con il reddito derivante da locazione fa sì che ci sia un ulteriore incremento di valore degli appartamenti del condominio.

Non essendoci nel nostro caso beni di questo tipo si è scelto il seguente coefficiente valido per tutti i lotti:

$$K4 = 1,00$$

La dimensione – k5

Esprime un apprezzamento per le unità di taglio medio e un deprezzamento per quelle di taglio piccolo e grande.

LOTTO 1. Tale coefficiente nasce dalla necessità di adeguare il valore alle esigenze del mercato che penalizza le abitazioni di taglio piccolo e grande a causa della struttura familiare più diffusa che prevede il nucleo composto da un numero di quattro persone.

Nel nostro caso siamo in presenza di un appartamento e di locali di medie dimensioni le cui rispettive superfici lorde sono di mq 130 circa (abitazione), di mq 82 circa (tavernetta e deposito), di mq 48 circa (autorimessa e cantina) (Allegato n.5 - Rilievo grafico).

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K5 = 1,00$$

LOTTO 2a. Tale coefficiente nasce dalla necessità di adeguare il valore alle esigenze del mercato che penalizza le abitazioni di taglio piccolo e grande a

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

causa della struttura familiare più diffusa che prevede il nucleo composto da un numero di quattro persone.

Nel nostro caso siamo in presenza di un fabbricato rurale con destinazione a rimessa attrezzi agricoli di conseguenza non risulta valida questa indicazione.

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K5 = 1,00$$

La posizione – k6

E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'edificio: piano, vista, esposizione, rumore,....

LOTTO 1. L'edificio considerato, per essere un immobile situato in campagna, è ubicato in una zona molto appetibile in quanto collocato in un piccolo nucleo di abitazioni a ridosso della strada di collegamento tra il Comune di San Martino in Pensilis e la Strada Statale Bifernina e gode di una buona esposizione su tutti gli affacci; di conseguenza ha anche una buona vista dovuta dall'assenza di altri fabbricati che ne possano compromettere il predetto requisito. La presenza di spazio circostante l'edificio e gli affacci su altre abitazioni di tipo privato con altrettanto spazio circostante recintato attenua gli effetti del rumore e del traffico della zona (Rilievo Fotografico - Foto n.1,2,3,4).

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K6 = 1,00$$

LOTTO 2a. L'edificio considerato, per essere un immobile situato in campagna, è ubicato in una zona molto appetibile in quanto collocato in un piccolo nucleo di abitazioni a ridosso della strada di collegamento tra il Comune di San Martino in Pensilis e la Strada Statale Bifernina e gode di una buona esposizione su tutti gli affacci; di conseguenza ha anche una buona vista dovuta dall'assenza di altri fabbricati che ne possano compromettere il predetto requisito. La presenza di spazio circostante l'edificio e gli affacci su altre abitazioni di tipo privato con altrettanto spazio circostante recintato attenua gli effetti del rumore e del traffico della zona. L'unico elemento penalizzante è costituito dal fatto che risulta organizzato su un unico livello a piano terra; ne consegue, quindi, che la vista è piuttosto limitata. (Rilievo Fotografico - Foto n.1b).

In considerazione di quanto sopra si è scelto il seguente coefficiente:

$$K6 = 0,90$$

Caratteristiche stato di manutenzione – k7

E' un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'edificio e del suo stato di manutenzione.

Con questo coefficiente si prendono in considerazione le qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.

LOTTO 1. I materiali impiegati per le rifiniture, quali pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno, sono di ceramica di buona qualità. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni e il portoncino d'ingresso sono in alluminio, la ringhiera dei balconi e la porte di accesso all'autorimessa e del deposito sono in ferro. Le

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

pareti tinteggiate con pittura lavabile. Il tutto è in discreto stato di manutenzione ivi compreso la rubinetteria ed i servizi igienici (Rilievo Fotografico – Foto da n.7 a n.14).

Per quanto riguarda invece i locali al piano seminterrato bisogna evidenziare che la pavimentazione è in graniglia nella tavernetta e deposito e in cemento liscio nell'autorimessa e cantina, le pareti sono solo in parte intonacate e che le rifiniture all'interno dei predetti locali sarebbero da completare (Rilievo Fotografico - Foto n.15 e 16). Risultando lo stato di manutenzione e la qualità delle rifiniture, in relazione allo standard della zona, leggermente inferiore, si è scelto un coefficiente pari a:

$$K7 = 0,90$$

LOTTO 2a. Per quanto riguarda invece i locali del fabbricato rurale (piano terreno) bisogna evidenziare che la pavimentazione è in cemento liscio, le pareti sono solo in parte intonacate e che le rifiniture all'interno dei predetti locali sarebbero da completare. Risultando lo stato di manutenzione e la qualità delle rifiniture, in relazione allo standard della zona, inferiore, si è scelto un coefficiente pari a:

$$K7 = 0,80$$

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

PARTE SECONDA - B

(lotto 2b – terreni):

(lotto 3 – terreni):

Considerando che si tratta di due poderi che possono avere valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di diversi fattori, si è scelto di esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: k1, k2.

I fattori sono relativi al terreno: posizione rispetto alle vie di comunicazione (k1); esposizione e morfologia del terreno (k2).

Quindi il valore finale all'ha (ettaro) per i terreni sarà dato dal prodotto di tutti i due coefficienti per il loro valore medio di zona.

Analiticamente:

$$V_a = (k_1 \times k_2) \times V_m$$

Dove:

V_a = valore al mq. del locale oggetto di stima;

k_1, k_2 = coefficienti;

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

V_m = valore medio di zona.

3.3.3 VALORE MEDIO DI ZONA

Per determinare il valore all'ettaro della zona in questione sono state assunte informazioni rilevando i prezzi di compravendita dei locali aventi caratteristiche simili, attraverso una indagine comparativa tra i dati rilevati presso le agenzie immobiliari, i borsini immobiliari, le rubriche e le inserzioni del settore pubblicate nei quotidiani locali e nei settimanali specializzati.

Ne è derivata la seguente determinazione di valore:

LOTTO N.2 b

Terreni

C.da Fara di Cigno
San Martino in Pensilis

Prezzo min. / ha:

Euro 10.000,00

Prezzo max. / ha:

Euro 30.000,00

Quindi il prezzo medio
risulta essere di Euro

20.000,00 / ha

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

LOTTO N.3:

Terreni

C.da Fara di Cigno
San Martino in Pensilis

Prezzo min. / ha:
Euro 20.000,00
Prezzo max. / ha:
Euro 30.000,00

Quindi il prezzo medio
risulta essere di Euro
25.000,00 / ha

Posizione rispetto alle vie di comunicazione – k1

Esprime il valore dei terreni in funzione della vicinanza rispetto alle vie di comunicazione.

LOTTO 2b. I terreni in questione risultano essere situati in prossimità di una strada di particolare importanza (strada di collegamento tra il Comune di San Martino in Pensilis e la Strada Statale Bifernina). Va evidenziato, tra l'altro, che seppur trattandosi di piccoli terreni accorpati in un'area piuttosto limitata, essi risultano facilmente raggiungibili anche per la presenza di una strada interpodereale adeguata (Rilievo Fotografico – lotto n.2 - Foto n.2b). Va aggiunto che questa caratteristica è da ritenersi comune a tutti i terreni della zona. Pertanto risulta evidente che i suddetti terreni rispetto a quelli della zona sono dello stesso livello; quindi si è scelto un coefficiente pari a:

$$k1 = 1,00.$$

LOTTO 3. I terreni in questione risultano essere situati in prossimità di una strada di particolare importanza (strada di collegamento tra il Comune di San Martino in Pensilis e la Strada Statale Bifernina). Va evidenziato, tra l'altro, che trattandosi

di un terreno di medie dimensioni, esso risulta facilmente raggiungibile anche per la presenza di una strada interpodereale adeguata (Rilievo Fotografico – lotto n.3 - Foto n.1b,4b). Va aggiunto che questa caratteristica è da ritenersi comune a tutti i terreni della zona. Pertanto risulta evidente che i suddetti terreni rispetto a quelli della zona sono dello stesso livello; quindi si è scelto un coefficiente pari a:

$$k1 = 1,00$$

Coltivazioni dei terreni, esposizione e morfologia dei terreni e quindi dell'intero podere – k2

E' un coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dei terreni.

LOTTO 2b. I terreni in questione di piccole dimensioni ma accorpati sono situati in una zona caratterizzata da un andamento pianeggiante e che permette di poter praticare le diverse coltivazioni. Dal punto di vista dell'esposizione va rilevato che i suddetti terreni sono da ritenersi qualitativamente aventi gli stessi requisiti di tutti gli altri della zona. L'unico elemento penalizzante è costituito dalle piccole dimensioni che induce - per le proprie caratteristiche generali – a ritenerli ad un livello leggermente inferiore rispetto a quelli della zona. Pertanto si è scelto un coefficiente pari a:

$$k2 = 0,95.$$

LOTTO 3. I terreni in questione sono tutti situati in una zona caratterizzata da un andamento pianeggiante di ottima qualità che permette di poter praticare le diverse coltivazioni. Dal punto di vista dell'esposizione va rilevato che i suddetti

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

terreni sono da ritenersi qualitativamente aventi gli stessi requisiti di tutti gli altri della zona. Pertanto si è scelto un coefficiente pari a:

$$k2 = 1,00.$$

CONCLUSIONI:

 STAlegale.net

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata ai singoli lotti, si ottiene:

LOTTO 1a - Piano terra: **Abitazione**

$Va = (1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90) \times \text{€ } 800,00 = \text{€}/mq \text{ } 648,00$
Che moltiplicate per la superficie commerciale dell'immobile pari a 148 mq si ottiene:
 $V = \text{€ } 648,00 \times 148 = \text{€ } 95.904,00$
Che per arrotondamento diventano **€ 95.900,00**
(**novantacinquemilanovecento**)

LOTTO 1b - Piano seminterrato: **Tavernetta e deposito**

$Va = (1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90) \times \text{€ } 500,00 = \text{€}/mq \text{ } 405,00$
Che moltiplicate per la superficie commerciale dell'immobile pari a 82 mq si ottiene:
 $V = \text{€ } 405,00 \times 82 = \text{€ } 33.210,00$
Che per arrotondamento diventano **€ 33.200,00**
(**trentatremiladuecento**)

LOTTO 1c - Piano seminterrato: **Autorimessa e cantina**

$Va = (1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90) \times \text{€ } 300,00 = \text{€}/mq \text{ } 243,00$
Che moltiplicate per la superficie commerciale dell'immobile pari a 48 mq si ottiene:
 $V = \text{€ } 243,00 \times 48 = \text{€ } 11.664,00$
Che per arrotondamento diventano **€ 11.650,00**
(**undicimilaseicentocinquanta**)

LOTTO 2a - Piano terra: **Fabbricato rurale**

$Va = (0,90 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80) \times \text{€ } 200,00 = \text{€}/mq \text{ } 110,16$
Che moltiplicate per la superficie commerciale dell'immobile pari a 128 mq si ottiene:
 $V = \text{€ } 110,16 \times 128 = \text{€ } 14.100,48$
Che per arrotondamento diventano **€ 14.100,00**
(**quattordicimilacento**)

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

LOTTO 2b - Terreni

$$V_a = (1,00 \times 0,95) \times \text{€ } 20.000,00 = \text{€/ha } 19.000,00$$

Che moltiplicate per la superficie commerciale dell'immobile pari a 1.40.70 mq si ottiene:

$$V = \text{€ } 19.000,00 \times 1,4070 = \text{€ } 26.733,00$$

Che per arrotondamento diventano **€ 26.700,00**

(ventiseimilasettecento)

LOTTO 3 - Terreni

$$V_a = (1,00 \times 1,00) \times \text{€ } 25.000,00 = \text{€/ha } 25.000,00$$

Che moltiplicate per la superficie commerciale dell'immobile pari a 7.00.80 mq si ottiene:

$$V = \text{€ } 25.000,00 \times 7,0080 = \text{€ } 175.200,00$$

Che per arrotondamento diventano **€ 175.200,00**

(centosettantacinquemiladuecento)

Pertanto il prezzo base da inserire nell'emanando bando di vendita per l'intero lotto, tenuto conto che si tratta di proprietà per 1/2, è il seguente:

$$\text{€ } 87.600,00$$

(ottantasettemilaseicento)

LOTTO 1 = € 140.750,00 (centoquarantamilasettecentocinquanta)

LOTTO 2 = € 40.800,00 (quarantamilaottocento)

LOTTO 3 = € 87.600,00 (ottantasettemilaseicento)

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

3.13 RISPOSTA AL 13° QUESITO

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

3.14 RISPOSTA AL 14° QUESITO

***inviare**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

Copia della presente relazione è stata inviata presso il domicilio eletto dai creditori procedenti a mezzo raccomandata contestualmente al deposito della presente perizia.

3.15 RISPOSTA AL 15° QUESITO

intervenire nell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

3.16 RISPOSTA AL 16° QUESITO

depositare, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

3.17 RISPOSTA AL 17° QUESITO

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

3.18 RISPOSTA AL 18° QUESITO

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3.19 RISPOSTA AL 19° QUESITO

segnalare tempestivamente al custode (o se nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

3.20 RISPOSTA AL 20° QUESITO

provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

3.21 RISPOSTA AL 21° QUESITO

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico, ove disponibile.

Nel caso di specie, tale supporto non è disponibile.

- CONCLUSIONI

La presente Relazione costituita da 56 pagine, per complessive 56 facciate viene depositata, insieme a tutti gli allegati in appresso.

Allegati:

- 1) Copia racc.a.r. del 17.10.2008 di inizio operazioni peritali con relative ricevute di invio ed avvisi di ricevimento.
- 2) Verbale di avvio delle operazioni peritali.
- 3) Visure catastali.
- 4) Planimetrie catastali.
- 5) Rilievo grafico.
- 6) Rilievo fotografico composto da n.24 fotografie.
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 8) Copia progetto originario.
- 9) Copia perizia su supporto informatico.
- 10) Ricevuta di racc. a.r. per spedizione di copia di elaborato peritale presso il domicilio eletto dai creditori precedenti e al debitore esecutato.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch. Nicola Santoro

65122 Pescara
P.zza 1° Maggio,4
Tel.085.4210313
arch.nicolasantoro@tin.it

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse eventualmente necessario.

Termoli lì, 23 dicembre 2008

Dott. Arch. Nicola Santoro

