

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI SANT'ANGELO DEI LOMBARDI**
PROVINCIA DI AVELLINO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 34/09

Promossa da : _____

Nei confronti di : _____

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : *Dr. Marcello Rotondi*

C.T.U.
arch. Marina Abbondandolo

- Premessa

Con ordinanza del il Giudice dell'Esecuzione dott. M. Rotondi nominava la sottoscritta arch. Marina Abbondandolo, iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Avellino al n. 749, esperto per la stima degli immobili di cui all'esecuzione n. 34/09 R.G.E. Effettuato il giuramento di rito in data 27.04.2010 alla sottoscritta conferito il seguente mandato:

1. *verifichi, 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, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
2. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica 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, nonché estratto dell'eventuale atto di matrimonio con relative annotazioni a margine;*
3. *acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non risultante dalla documentazione in atti);*
4. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, dati catastali, e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
5. *proceda, 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;*
6. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
7. *indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia 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 (e successive modifiche);*
8. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

9. dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche di quanto disposto dall'art. 557 e.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;
10. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali di affrancazione o riscatto;
13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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).

Svolgimento delle operazioni

Esaminata la documentazione notarile relativa ai beni pignorati ed acquisita la documentazione presso l'UT del Comune di Bisaccia e l'Agenzia del Territorio, previo avviso alle parti a mezzo raccomandate A/R. nn.:13497434812-3; 13497434814-5; 13497434 834-0; 13497434813-4; 13497434811-2 ; 13497434810-1; 13497434815-6 il giorno **05/06/2010**, avevano inizio le operazioni di sopralluogo che proseguivano in data 12/06/2009, 26/06/2010 e successivamente il giorno 11/12/2010 per le operazioni necessarie all'accatastamento del fabbricato di cui alla lettera **F** (fg 81 p.lla 227).

Sono state acquisite, inoltre, presso studi tecnici ed agenzie immobiliari operanti in loco e nei comuni limitrofi, informazioni utili per la stima degli immobili oggetto di pignoramento.

- IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la CC.RR.II. di Avellino in data 14.09.2009 ai n.ri 18216/14314 Reg. Gen. e Reg. Part., a favore di omissis ed a carico di omissis, risultano individuati come di seguito :

A) C. F. in ditta omissis, proprietà per 500/1000 e S omissis, proprietà per 500/1000, foglio **32**, neo-formata particella **1654 sub.1**, Corso Vittorio Emanuele III n. 57, piano T/I, cat. A4, cl. 4[^], consistenza 2 vani, RC. € 70,24, costituita dalla soppressione dell'originaria particella 902 sub1 per allineamento mappe, giusta variazione del 17 settembre 2009 n. 351401/2009 in atti dal 17 detti protocollo n. AV0237640.

B) Catasto Terreni in ditta omissis, proprietà per 1/2 e omissis, proprietà per 1/2, foglio **32**, p.lla **1256** di Ha 00.00.28, seminativo di seconda classe, RD. € 0,09 - RA. € 0,11, emergente dalla particella 450 di Ha 03.07.03, frazionamento n. 3982 in atti dal 09 aprile 1990.

C) Catasto Terreni in ditta Comune di Bisaccia, diritto del concedente e omissis, livellario,

foglio 14 p.lle: - **167** di Ha 00.04.18, **vigneto** di prima classe, RD. € 3,56 - RA. € 3,13;

- **599** di Ha 00.02.90, **canneto** di classe unica, RD. € 1,72 - RA. € 0,37;

foglio 29, p.lla: - **111** di Ha 00.21.10, seminativo di classe seconda, RD. € 6,54 - RA. € 8,17;

foglio 40, p.lle: - **197** di Ha 00.19.20, seminativo di prima classe, RD. € 8,43 - RA. € 8,43;

- **199** di Ha 00.19.80, seminativo di prima classe, RD. € 8,69 - RA. € 8,69.

D) Catasto Terreni in ditta omissis, proprietà per 1000/1000, foglio **32**, particella - **940** di Ha 00.20.90, seminativo di seconda classe, RD. Euro 0,90 - RA. Euro 1,12, derivante dall'originaria particella 940 di Ha 00.05.80, frazionamento n. 5482 in atti dal 06 Aprile 1988.

E) Catasto Fabbricati in ditta omissis, proprietà per 1000/1000:

foglio 32, p.lle: - **1107** sub **1**, Via IV Novembre, piano T, Cat. C2, cl. 2ª, cons. 65 mq, RC. € 73,85;

- **1107** sub **2**, Via IV Novembre, piano T, cat. A4, cl. 4ª, cons. 3 vani, RC. €105,36

F) Catasto Terreni in ditta omissis, proprietà in regime di comunione dei beni e omissis, proprietà in regime di comunione dei beni,

foglio 81, p.lla - **227** di Ha 00.01.00, seminativo di prima classe, RD. Euro 0,44 - RA. Euro 0,44.

- RISPOSTA AI QUESITI -

Q. 1 Verifichi, 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, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Dalla certificazione notarile allegata in atti risultano allegati, relativamente ai beni pignorati:

- a. Dati catastali;
- b. Provenienza;
- c. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ;
- d. Visura storica per immobile;

Q. 2 predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate , le mappe censuarie che egli ritenga necessarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6/6/01 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Sulla base della certificazione notarile allegata agli atti si riporta l'elenco delle formalità pregiudizievoli, gravanti a tutto il 17.12.2009, sugli immobili oggetto di stima

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** per la complessiva somma di lire 160.000.000 pubblicata in data 05 Marzo 1999 ai numeri 5/306, in favore della Banca Mediterranea s.p.a., con sede Pescopagano (PZ), elettivamente domiciliata in Potenza PZ alla Via Nazario Sauro senza numero, ed a carico dei coniugi omissis, a garanzia di un finanziamento di lire 80.000.000 concesso ai nominati coniugi omissis con atto ricevuto dal Notaio Edgardo Pesiri, di Avellino,

in data 02 Marzo 1999, estinguibile in anni dieci; ipoteca gravante esclusivamente sull'immobile di cui alla lettera **F**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** per la complessiva somma di lire 30.000.000 pubblicata in data 18 Dicembre 2001 ai numeri 24148/2082, in favore di omissis, elettivamente domiciliato in omissis, ed a carico di omissis, in virtù del decreto ingiuntivo reso dal Presidente del Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi in data 21 Settembre 2001, per la somma di lire 15.600.000, oltre interessi e spese; ipoteca gravante esclusivamente – per diritti pari ad mezzo (1/2) - sull'immobile descritto sotto la lettera **F**).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** per la complessiva somma di Euro 40.000,00 pubblicata in data 02 Settembre 2003 ai numeri 15186/1858, in favore di omissis, elettivamente domiciliato in omissis, presso lo studio degli Avvocati Enrico e Rocco Cicchetti, ed a carico dei coniugi omissis, in virtù del decreto ingiuntivo reso dal presidente del Tribunale di Sant'Angelo dei L.

TRASCRIZIONI :

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sant'Angelo dei L. in data 25 Marzo 2003 e trascritto ad Avellino 12 Aprile detto ai numeri 6430/5130, in favore di omissis, ed a carico di omissis, per il recupero della somma di Euro 10.672,07, oltre interessi e spese; formalità gravante esclusivamente- per diritti pari ad un mezzo (1/2)- sull'immobile descritto sotto la lettera **F**).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato ai sensi di Legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sant'Angelo Lombardi in data 10 Settembre 2003 e trascritto ad Avellino il 18 Ottobre 2003 ai numeri 18207/14880, in favore di omissis, ed a carico di omissis, per il recupero della somma di Euro 25.874,59, oltre interessi e spese; formalità gravante esclusivamente su tutti gli immobili e diritti immobiliari descritti sotto le lettere A)- B)- C)-D)- E) - F) con la precisazione che l'immobile innanzi descritto sotto la E) è stato indicato come appartenente in proprietà esclusiva ad essi omissis.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sant'Angelo Lombardi in data 14 Luglio 2008 e trascritto ad Avellino 31 Ottobre 2008 ai numeri 25204/19124, in favore di omissis, ed a carico di omissis, per il recupero della somma di Euro 30.720,15, oltre interessi e spese; formalità gravante esclusivamente su tutti gli immobili e diritti immobiliari innanzi descritti sotto le lettere A)- B)- C)-D)- E) - F) con la precisazione che l'immobile innanzi descritto sotto la E) è stato indicato come appartenente in proprietà esclusiva ad essi omissis.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** notificato ai sensi di legge dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi in data 25 Giugno 2009 e trascritto ad Avellino il 14 Settembre 2009 ai numeri 18216/14314, in favore di omissis, ed a carico di omissis, per il recupero della somma di Euro 31.343,89, oltre interessi e spese; formalità gravante esclusivamente su tutti gli immobili e diritti immobiliari innanzi descritti sotto le lettere A)- B)-

C)-D)- E) - F) con la precisazione che l'immobile innanzi descritto sotto la E) è stato indicato come appartenente in proprietà esclusiva ad essi omissis.

Quesito 3 acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa , ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non risultante dalla documentazione in atti);

Provenienza dei beni oggetto di pignoramento come da certificazione notarile:

- l'immobile di cui alla lettera **"A"** pervenne ai germani omissis, per diritti pari ad un sesto (1/6) ciascuno, in forza di successione legittima alla comune genitrice omissis e deceduta in data 13 Settembre 1993; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Sant'Angelo dei Lombardi in data 21/12/1993 ed ivi classificata al n. 25 del vol.92, trascritta ad Avellino il 10/02/1995 ai numeri 1251/1647. Lo stesso immobile pervenne a omissis e germani omissis, per diritti pari ad un terzo (1/3) ciascuno, in forza di successione legittima al rispettivo marito e padre omissis e deceduto in data 11/09/1983; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Sant'Angelo dei Lombardi ed ivi classificata al n.18 del vol. 20, trascritta ad Avellino il 25/6/1984 ai numeri 7966/6988;
- l'immobile di cui alla lettera **B** pervenne ai germani omissis, per diritti pari ad un mezzo (1/2) ciascuno, da omissis, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pasquale Scarano, di Bisaccia, in data 28/07/1969, trascritto ad Avellino il 05 Dicembre detto ai numeri 18376/17104;
- gli immobili di cui alle lettere **C)** e **D)** pervennero a omissis, dai propri genitori omissis, con atto di donazione ricevuto dal Notaio Giuseppe Cestone, di Calitri, in data 07/01/1983, trascritto ad Avellino il 31/01/1983 ai numeri 1531/1421;
- il suolo su parte del quale è stato realizzato l'immobile in esame ed innanzi descritto sotto la lettera E), tutt'ora catastalmente distinto con la particella 1107 di Ha 00.01.00 ;al foglio 32, seminativo di seconda classe, RD. € 0,31- R.A. € 0,39, partita 15097 in ditta omissis, pervenne a omissis, in proprietà esclusiva, omissis, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Leopoldo Chiari, di Bisaccia, in data 01 Marzo 1964, trascritto ad Avellino il 24 detti ai numeri 5767/5489. Con atto ricevuto dal Notaio Pasquale Scarano, di Bisaccia, in data 08 Settembre 1968, trascritto ad Avellino il 07 ottobre detto ai numeri 14495/13486, esso omissis vendeva al proprio germano omissis, la metà (1/2) del detto suolo.
Si precisa che in entrambi i citati rogiti detto suolo è stato indicato come rilevato in catasto al foglio 32, particella 1025, oggi in ditta omissis, proprietà per 1000/1000;
- l'immobile in esame ed innanzi descritto sotto la lettera **F** pervenne a omissis, coniugato in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge omissis, da omissis, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Paolo Di Rito, di Bisaccia, in data 16 Marzo 1983, trascritto ad Avellino il 13 Aprile detto ai numeri 4492/4137;

Q. 4 descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, interno, dati catastali e confini, verificando i dati contenuti nel pignoramento ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati contenuti nel 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;

CONTESTO URBANO COMUNE DI BISACCIA (AV)

Il comune di Bisaccia (AV), di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente pignoramento, si caratterizza per la presenza di due nuclei urbani che distano l'uno dall'altro circa 1 km. L'aggregato urbano del centro storico si caratterizza per la presenza di costruzioni antiche e di interesse storico artistico come il castello ducale e la Cattedrale del '700; mentre l'aggregato urbano di " Bisaccia Nuova", sviluppatosi dopo gli eventi sismici del '30 e del '80, è caratterizzato dalla presenza di un tessuto urbano di nuova costruzione con edifici di interesse pubblico (ospedale, zona PIP ecc).

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

- **IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA "A"** ubicato in Corso Vittorio Emanuele III n. 57 del comune di Bisaccia (AV), è censito al foglio **32** del **C.F.** particella **1654 (ex 902)** sub**1**; piano **T/I**, cat. A4, cl. 4[^], 2 vani, RC. € 70,24.
- **Contesto urbano:** l'immobile fa parte dell'aggregato urbano del piccolo centro storico denominato, l'area è servita da viabilità pubblica, (dista circa 10km dal casello autostradale di innesto alla A16), infrastrutture e servizi (*Uffici pubblici, scuole, attività commerciali* etc.).
 - **Descrizione dell'immobile:** Si tratta di un fabbricato di modeste dimensioni, ad uso civile abitazione, inserito tra due fabbricati adiacenti, articolato su due piani fuori terra ed un sottotetto non praticabile.
 - **Confini:** l'immobile confina per un lato con strada comunale "Via Vittorio Emanuele III" e per i rimanenti lati con altri fabbricati identificati in C.F. con i numeri di p.lle " 900-1655-1304", di proprietà terzi .

Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura di pietra squadrata; copertura, a tetto inclinato, è realizzata con travi di legno ed ferro al di sotto della quale è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso (doc.ne fotografica aal).

Caratteristiche distributive e dimensionali: l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala interna a doppia rampa.

Il **Piano Terra** si compone di una zona soggiorno/ pranzo/cucina, (foto n....) ; un bagno cieco, con vasca, ed un piccolo ripostiglio ricavato dal sottoscala (foto n....) L'altezza interna del locale cucina/pranzo è ml 3,10 mentre il bagno ha un'altezza di 2,00 ml.

Il **Piano Primo** si compone di una camera da letto doppia ed un piccolo bagno cieco avente altezza interna di ml 3,00 (doc.ne fotografica aal).

superficie utile: mq. 43,00 (la superficie del balcone, in quanto pertinenza, è stato applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,50);

altezze interne: soggiorno/pranzo : H = 3,10ml ; bagno P.T.: H=2,00ml; L.:H= 3,00ml; bagno P.I.: H=2,30ml

Sono inoltre presenti i seguenti **impianti**:

- **elettrico**: realizzato sottotraccia, da un esame a vista si presenta a norma;
- **termico**: l'immobile è dotato soltanto di un camino posto nella zona giorno;
- **idrico-sanitario** con allaccio alla rete idrica cittadina;
- **antenna tv e telefonico**.

FINITURE

- pareti esterne: la parete di facciata presenta al piano terra una muratura faccia vista mentre al primo piano alcune zone si presentano intonacate e tinteggiate altre trattate con rattoppi di cemento (doc.ne fotografica aal);
- pareti interne: il locale soggiorno/pranzo/cucina presenta pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari effetto marmorizzato i rimanenti ambienti sono tinteggiati in bianco. Si presentano in buono stato di manutenzione. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica, colori chiari, per un'altezza di circa m 1,80.
- pavimenti e rivestimenti: i vari ambienti presentano pavimenti in ceramica di colore chiaro ad eccezione della camera da letto che presenta un pavimento in parquet di tipo industriale.

La scala presenta gradini con alzata variabile e rivestimento con lastre di marmo di due i diversi tipi (doc.ne fotografica aal);

- infissi esterni portoncino di ingresso, finestra e balcone sono in legno massello di vecchio tipo; presentano stato di manutenzione discreto;
- infissi interni: in legno e vetro sono di qualità bassa; stato di manutenzione:discreto.

CONFORMITÀ URBANISTICA AI SENSI DI LEGGE di cui al quesito n.7:

Il fabbricato, censito nel catasto urbano dal 1940, è stato costruito senza rilascio di licenza/concessione edilizia in quanto non richiesta per le costruzioni ante 02/09/1967.

Da un confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, i dati non risultano aggiornati.

Le incongruenze riscontrate sono relative ad alcune modifiche interne, avvenute senza variazione di superfici, e consistenti nella realizzazione di due bagni ricavati rispettivamente al P.T e I piano. Di tali modifiche non vi è riscontro di autorizzazioni o DIA rinvenute presso il competente Ufficio tecnico comunale.

Stato di possesso: all'attualità l'immobile risulta occupato dal sig. omissis comproprietario con diritto di proprietà pari ad 1/2 .

L'immobile è pignorato per la quota di 1/2

-
- **IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA B** : il fondo, identificato in **Catasto Terreni** foglio **32**, particella **1256 di mq 28**, seminativo di seconda classe, RD. € 0,09 - RA. € 0,11. Di detta particella è stato richiesto, dalla sottoscritta, il relativo certificato di destinazione urbanistica, tuttavia non è stato possibile ottenere il rilascio di alcuna certificazione in quanto la particella non risulta più censita. Da quanto riferito dalla Sig.ra omissis e confermato da personale dell'UTC la p.lla, molto probabilmente è stata asservita alla adiacente zona cimiteriale.

➤ **IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA C:**

- Terreno censito in **C. T.** al fg. **14** p.lle:
 - **167** di Ha 00.04.18, **vigneto** di prima classe, RD. € 3,56; RA. € 3,13;
 - **599** di Ha 00.02.90, **canneto** di classe unica, RD. € 1,72, RA. € 0,37.

I fondi, ubicati in località Leone-Serre del Comune di Bisaccia, ricadono in **Zona Agricola Ordinaria** (*cert. Destinazione urb.ca.*), distano circa 10 km dal centro urbano.

Confini: - la p.lla **167** confina per due lati con fondi di proprietà terzi (p.lle nn. 166-600), per un lato con la p.lla n. 170 di proprietà comunale e con p.lla n. 599 di proprietà degli esecutati;

- la p.lla **599** confina per tre lati con fondi di proprietà terzi (p.lle n. 165,456,601) e per un lato

con la p.lla n. 167 di proprietà degli esecutati.

Trattasi di due fondi di modeste dimensioni, tra di loro confinanti, posti in prossimità del Vallone la Scafa, hanno conformazione regolare e giacitura pianeggiante. Ad essi si giunge percorrendo la strada Vicinale Leone-Serre, stradina interna carrabile ma alquanto accidentata.

La coltura in atto sulla p.lla 167 è a vigneto, sono presenti anche alcune piante di ulivo di recente impianto. Del canneto non è stato possibile effettuare dettagliata documentazione fotografica a causa della presenza di numerosi arbusti che ne hanno impedito l'accesso diretto.

- Terreno censito in **C. I. fg 29, p.lla 111** di m² 2110, **seminativo** di Cl2, RD € 6,54-RA € 8,17; Il Fondo è ubicato in località Serroni del comune di Bisaccia, un'area collinare di media pendenza; dista circa 3 km dal centro cittadino, è facilmente raggiungibili percorrendo la strada comunale Vallata – Bisaccia.

Confina con p.lla106, catastalmente intestato a omissis, p.lla 112 intestata a omissis; e p.lla 271 intestata a omissis.

Il fondo ricade in **Zona Agricola Ordinaria** (cert. Destinazione urb.ca.)

- Terreno censito al C.I. del Comune di Bisaccia ,al foglio **40** :
 - particella 197 di m² 1920, seminativo di prima classe, RD. € 8,43 - RA. € 8,43;
 - particella 199 di m² 1980, seminativo di prima classe, RD. € 8,69 - RA. € 8,69.

I fondi in oggetto, situati a circa 4 km dal centro cittadino, sono facilmente raggiungibili percorrendo la SS 303 ed immettendosi lungo una stradina interna sterrata; hanno conformazione regolare e giacitura pianeggiante.

La zona in cui sono ubicati gli immobili si caratterizza per la presenza di impianti eolici.

Confini p.lla 197 : il fondo confina con le p.lla 73 e 259 del fg.40, catastalmente intestate ad omissis mentre la confinante p.lla 198 risulta intestata al comune di Bisaccia e Regione Campania (*livellario*).

Confini p.lla 199 : il fondo confina con la già menzionata p.lla 198 e 262 entrambe intestate al comune di Bisaccia e Regione Campania (*livellario*), confina inoltre con p.lla 265 di proprietà terzi.

Entrambi i fondi ricadono in **Zona Agricola Ordinaria** (cert. Destinazione urb.ca.)

- **IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA D** : Terreno censito al C.T. del Comune di Bisaccia , foglio **32**, particella - **940** di Ha 00.20.90, seminativo di seconda classe, RD. Euro 0,90 - RA. Euro 1,12.

Il fondo in oggetto è poco distante dal centro cittadino di "Bisaccia Vecchia" ed è facilmente raggiungibile percorrendo la strada comunale Portoleccia-Vallefiumata;

presenta conformazione regolare e giacitura acclive. Confina con fondi identificati in catasto con : p.lla n. 1312 - fg 32, catastalmente intestato a omissis; p.lla n1259 intestato a omissis; p.lla n.801 intestato a omissis; e p.lla n. 939.

Il fondo ricade in **Zona Agricola Ordinaria** (cert. Destinazione urb.ca.)

➤ **IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA "E"** : **fabbricato urbano** sito in Via IV Novembre, individuato in **C. F., fg 32, particella - 1107 sub. 1** piano T., Cat. C2 cl. 2ª, cons. 65 mq. e **p.lla 1107 sub. 2**, piano T.,cat. A4, cl. 4ª, cons. 3 vani. L'area è servita da infrastrutture e servizi .

- Caratteristiche strutturali: dall'esame dei documenti rinvenuti presso l'U.T.C. (Domanda di sanatoria ex L. n. 47/85 MOD.47/85-A; MOD.47/85-R), risulta che il fabbricato ha una struttura portante mista in pietra e mattoni.
- Caratteristiche distributive e dimensionali :l'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato tra di loro collegati mediante una scala interna.

Il locale deposito presenta due accessi: uno esterno da Via IV Novembre ed uno interno all'abitazione mediante una rampa di scala ed un corridoio con uscita all'interno del disimpegno dell'ingresso. L'ingresso all'abitazione si trova sulla facciata opposta dell'edificio prospettante su Via Dante (*All: n. rilievo planimetrico allegato*).

Un'ampia scala, posta immediatamente a ridosso dell'ingresso (*foto n..*), porta all'unità abitativa vera e propria così composta:

Piano Terra: ingresso e vano scala.

al **Primo piano** si trova un unico ampio locale suddiviso in una zona cucina-pranzo ed una zona soggiorno;

al **Secondo piano** si trovano una camere da letto singola, con finestratura non sufficiente ad una adeguata aerazione ed illuminazione, una doppia ed un bagno.

La superficie utile abitabile (Su) è di **mq. 108,89** , servizi ed accessori (S.n.r) sono pari a mq. 45,51.

FINITURE

- pareti esterne: si presentano intonacate ed in stato di manutenzione *mediocre*;
- pareti interne: sono tutte intonacate e tinteggiate con colori chiari ad eccezione della zona soggiorno trattata con colori accesi (arancio). Lo stato di manutenzione è buono.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI:

- al *piano terra*, (ingresso), e *primo piano* : pavimenti in ceramica di tonalità chiare
- piano secondo : pavimento in parquet per le camere da letto, ceramica per il bagno.

Le pareti dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle in gres per un'altezza di ca. ml 1,80; le pareti del bagno presentano un rivestimento con piastrelle di colore chiaro per un'altezza di ca ml 220.

Il bagno, con doccia, è dotato di sanitari di colore chiaro di qualità media; presenza di macchie di umidità – stato di manutenzione discreto.

- INFISSI: Il portoncino di ingresso, a doppio anta, è in legno e vetro dotato di grata in ferro, la finestra ed il balcone sono in alluminio, dotati di saracinesca in plastica. Le porte interne sono in legno.

DOTAZIONE IMPIANTI:

- *elettrico*: realizzato sottotraccia, da un esame a vista si presenta a norma;
- *termico*: riscaldamento autonomo alimentato con caldaia autonoma, elementi in ghisa;
- *idrico-sanitario* con allaccio alla rete idrica cittadina;
- *allacciamento alla rete fognaria*
- *antenna TV - citofonico*.

CONFORMITÀ URBANISTICA AI SENSI DI LEGGE - quesito n. 7:

L'immobile è stato costruito in data successiva al 02.09.1967 (*ultimazione:1970*), in assenza di licenza edilizia. Nel 1986 omissis, in qualità di proprietario, presentava al comune di Bisaccia "Domanda di sanatoria" per la propria porzione di fabbricato. Nel 1986 il fabbricato veniva sanato con il versamento delle somme dovute ai fini dell'oblazione (doc.ne fot. Allegata).

STATO DI POSSESSO: all'attualità l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra omissis, con il proprio nucleo familiare, in qualità di comproprietaria per la quota di 2/12 .

➤ **IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA F** : L'immobile sito alla Via Caravaggio n°14 del comune di Bisaccia (AV), località Piano Regolatore, risulta identificato in **C. F. al fg. 81**:

- **p.lla n°1719 sub 1**, cat. A/2, Cl.3, consistenza 9,5 vani , R.C. € 662,36 e
- **p.lla n°1719 sub 2**, cat. C/6, Cl.4, consistenza 66 mq , R.C. € 68,1 costituzione del 05.01.2011 n. 92.1/2011 in atti dal 05/01/2011.

Confini: il fabbricato confina per tre lati con altre costruzioni realizzate in adiacenza ed individuate in catasto con i nn di p.lla 1574-1654-230, fg. 81 di proprietà terzi.

I dati contenuti nel pignoramento, (**C.T. Fg. 81 p.lla 227**), pur individuando l'immobile, non corrispondono ai dati aggiornati a seguito di avvenuta denuncia all'Agenzia del Territorio. A seguito dell'avvenuto accatastamento l'immobile è censito ai n. 1719 sub 1 e 1719 sub 2 del fg. 81.

Contesto urbano : Il fabbricato sorge nella zona di nuova espansione, presenta una esposizione N/O in posizione semicentrale rispetto all'area di espansione del Nuovo Paino

Regolatore comunale. La zona è caratterizzata dalla presenza di aree a verde pubblico, è servita da mezzi di trasporto pubblico, scuole, negozi, uffici, banche, ospedale e a circa 1 km sorge la zona degli insediamenti produttivi. Si tratta di un'area prevalentemente residenziale caratterizzata da fabbricati unifamiliari disposti a schiera lungo un tracciato stradale ortogonale lungo il quale sono presenti zone di parcheggio.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: Dalla relazione tecnico-descrittiva allegata al progetto risulta che il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- struttura portante costituita da una intelaiatura in cemento armato ;
- solai di interpiano e copertura: del tipo misto (cemento armato e laterizio) con sovrastante soletta di calcestruzzo.
- tompagnature : realizzate con doppia fodera di mattoni forati di cui quella esterna di cm 13 e quella interna di cm 8 con interposta camera d'aria di cm 9; tramezzi in mattoni forati di cm 8.

CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE E DIMENSIONALI: La struttura si compone di tre piani fuori terra, collegati da una scala interna composta da tre rampe, ed un piano interrato (locale garage sottoposto rispetto al piano stradale), in particolare gli ambienti risultano distribuiti come di seguito:

- **Piano Interrato** : autorimessa costituita da un unico grande ambiente di mq. 66.
- **Piano Terra** composto da: uno spazio esterno porticato, un ampio ingresso , locale soggiorno/pranzo, una cucina abitabile ed un bagno di piccole dimensioni ricavato nel vano sottoscala. La superficie utile è di circa mq. L'altezza interna è di ml 2,70.
- **Piano Primo** composto da: ampio disimpegno/corridoio, due camere da letto doppie, un locale spogliatoio/ripostiglio ed un bagno di piano. La superficie utile è di circa mq. L'altezza interna è di ml 2,70.
- **Piano secondo/sottotetto** composto da: un ampio disimpegno, due camere da letto singole, una doppia ed un bagno di piano.

Tutti gli ambienti hanno buona illuminazione ed aerazione.

SUPERFICI :

- ⇒ VANI PRINCIPALI : Camere, cucina, stanze ecc. n 7 - Sup. utile di m² 150,00.
- ⇒ ACCESSORI DIRETTI: Bagni : 3 - Sup. utile di m² 18,00; Corridoi, ripostigli ecc. n. 4 - Sup. utile m² 42,00,
- ⇒ DIPENDENZE ESCLUSIVE : Balconi, terrazzi : sup. lorda m² 26.
- LOCALE AUTORIMESSA: sup. utile m² 66 – altezza interna ml 2,00.

FINITURE

- pareti esterne : la parete di facciata si presenta intonacata e tinteggiata con colore chiaro uniforme alla tipologia dei fabbricati adiacenti; complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione;
- pareti interne le pareti interne del P.T e I si presentano intonacate e tinteggiate con colori chiari. Al piano sottotetto le pareti delle camere da letto singole si presentano rivestite con doghe in legno.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI :

- il piano interrato presenta una pavimentazione in battuto di cemento . Sui tre piani, (P.T.- P.I.- Sottotetto), gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed uniforme; sono di qualità medio/buona ed in buono stato di manutenzione.
- Il locale cucina presenta una pavimentazione in parquet industriale e, nella zona cottura in piastrelle di ceramica .
- scala : gradini rivestiti con lastre di granito. (doc.ne fot. Allegata)

INFISSI

- l'ingresso presenta due portoncini, entrambi a doppio battente, di cui uno più esterno in legno di essenza scura (noce) ed uno interno in vetro e legno di essenza chiara .
- finestre e i balconi, in legno di abete dotati di saracinesche in plastica.
- Il locale autorimessa è dotato di porta scorrevole in legno.
- porte interne in legno ed inserti di vetro con maniglie in ottone.

IMPIANTI

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- **elettrico** : realizzato sottotraccia, in buone condizioni, non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità (L. 46/90);
- **di riscaldamento:** alimentato da una stufa a pellet posta nel locale cucina; elementi riscaldanti in ghisa
- **idrico** servito dalla rete comunale;
- **antenna Tv;**
- di **scarico** con allacciamento alla rete fognaria.

Lo stato conservativo dell'immobile, nel complesso è buono

CONFORMITÀ URBANISTICA (quesito n.7)

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia n. 11/85 rilasciata dal sindaco del comune di Bisaccia in data 20/06/1985.

Successivamente è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 20 del 05/11/98 per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità al progetto approvato e per le opere di completamento del fabbricato (All. n...).

In sede di sopralluogo veniva rilevato che il piano sottotetto, diversamente da quanto riportato in progetto, era stato reso abitabile con la realizzazione di tre camere da letto ed un bagno.

Ai fini della successiva stima la sottoscritta chiedeva informazioni presso il competente U.T.C. (All. n....) circa la sanabilità o meno delle opere realizzate e, nel caso di risposta affermativa, il relativo costo dell'oblazione.

Il comune, tramite il Responsabile dell'U.T.C , comunicava alla sottoscritta che le difformità riscontrate sono sanabili con sanzioni onerose nella misura di € 2.074,00 (All. n....)

Previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, la sottoscritta procedeva quindi all'accatastamento del fabbricato presso l'UTE di Avellino nel suo stato di fatto e consistenza.

STATO DI POSSESSO: all'attualità l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra omissis e dai figli omissis in qualità di comproprietari dell'immobile .

Q. 8. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

A giudizio della scrivente il complesso degli immobili pignorati deve essere venduto in lotti separati trattandosi di beni indipendenti l'uno dall'altro. In particolare i lotti possono essere così costituiti.

- **Lotto n. 1** : C.F. fg. 32p.lla 1654 (ex 902) sub1; piano T/I, cat. A4, cl. 4^a, 2 vani;
- **Lotto n. 2** : C.T. fg. 14 – p.lle 167 e 599 - terreno
- **Lotto n. 3** : C.T. fg. 40 – p.lle 197 e 199 – terreno
- **Lotto n. 4** : C. F., fg 32, p.lla 1107 sub. 1 piano T., Cat. C2 cl. 2^a, cons. 65 mq. e **p.lla 1107 sub. 2**, piano T., cat. A4, cl. 4^a, cons. 3 vani;
- **Lotto n. 5**: C.F. fg. 81, p.lla 1719 - sub cat. A/2, Cl.3, consistenza 9,5 vani, - sub2 cat. C/6, Cl.4, consistenza 66 mq

Q.9. dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, ...; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, N. 1078;

- Immobili di cui alla lettera A) C.F. fg. 32, p.lla 1654 sub1, piano T/1 - pignorato per la quota di 1/2;
- Immobili di cui alla lettera B) C.T. Fg. 32, p.lla n.1256 pignorato per la quota di 1/2 (bene asservito alla zona cimiteriale);
- Immobili di cui alla lettera C) C.T. - Fg. 14, p.lle n.167 e 599; - Fg.29, p.lla 111 – Fg.40, p.lle 197 e 199 , pignorati per l'intero in quanto appartenenti a tutti i soggetti esecutati;

- Immobile di cui alla lettera **D) C.T. - Fg. 32, p.lla n.940** pignorato per l'intero;
- Immobili di cui alla lettera **E) C.F. fg. 32, p.lla 1107 sub1 piano T e p.lla 1107 sub 2 piano T** pignorato per l'intero ;
- Immobili di cui alla lettera **F) C.F. fg. 81, (ex p.lla 227) - p.lla 1719 sub1 e p.lla 1719 sub 2** pignorato per l'intero

Q.12. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sui beni pignorati non risultano gravare vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Q.13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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 ...

INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Il *criterio di stima adottato* per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento immobiliare si basa sulla valutazione *sintetico-comparativa* . Tale metodo tiene conto dei vari aspetti che influenzano il mercato quali:

- caratteristiche ambientali (*accessibilità, salubrità della zona, rumorosità, comodità nei collegamenti*);
- caratteristiche intrinseche di sviluppo della zona (*posizione rispetto al centro cittadino, sviluppo commerciale e dei servizi presenti nella zona*);
- caratteristiche funzionali e distributive interne (*orientamento, luminosità,utilizzabilità e quantità dei locali*);
- caratteristiche estetiche e tipologiche, lo stato di conservazione, la vetustà fisica, l'eventuale necessità di adeguamento normativo degli impianti, lo stato di occupazione);
- situazione del mercato immobiliare locale (*rapporto domanda/offerta*)

Per la valutazione dei fondi agricoli oltre ai criteri di cui innanzi si è tenuto conto anche delle indicazioni dei V.A.M. della Regione Agraria n. 4, di cui fa parte il Comune di Bisaccia, relativamente alle colture in atto (*V.A.M. pubblicati dalla Regione Campania e validi per l'anno 2010- DPR 327/2001 e s.m.i.*)

Per giungere alla individuazione del costo a mq da attribuire agli immobili, la sottoscritta ha svolto indagini di mercato assumendo informazioni presso agenzie immobiliari locali e professionisti della zona e tenendo conto anche dei valori indicati dall'OMI.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA - FABBRICATO URBANO SITO IN BISACCIA ALLA VIA VITTORIO EMANUELE III N. 57 DI CUI ALLA LETTERA "A"

Per la determinazione del valore si è fatto riferimento al prezzo unitario al metro quadrato di superficie utile.

Dalle indagini svolte è emerso che, attualmente, l'andamento dei prezzi di mercato di fabbricati con analoghe caratteristiche ed ubicazione, si attesta su **ca € 400,00 al mq.** e pertanto si avrà : $\boxed{\text{mq. } 43,00 \times \text{€}/\text{mq } 400,00 = \text{€ } 17.200,00}$

Tale valore, però, è attribuito all'intero fabbricato che risulta pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ e pertanto la quota del valore del bene, che eventualmente potrà essere riscattata dal comproprietario, è di **€ 8.600,00**.

Al valore complessivo di € 17.200,00 vanno detratti i costi per la regolarizzazione del fabbricato dal punto di vista urbanistico, per l'aggiornamento delle mappe catastali e per le spese tecniche.

Pertanto si avrà:

- spese per la regolarizzazione delle opere abusive nella misura minima di **€ 516,00**;
- spese per aggiornamento delle mappe catastali **€ 200,00** ;
- spese tecniche **€ 1000,00**

sommano le spese, a carico dell'acquirente, **€ 1.716,00**

Riassumendo avremo:

- valore complessivo dell'immobile = **€ 17.200,00**
- quota per $\frac{1}{2}$ = **€ 8.600,00**
- spese a carico dell'acquirente = **€ 1.716,00**

Pertanto il valore dell'immobile da porre a base d'asta è di €(8.600,00- 1.716,00)= € 6.884,00 ed in cifra tonda è di **€ 7.000,00** diconsi euro settemila/00.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA - TERRENI AGRICOLI DI CUI ALLA LETTERA "C"

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche: posizione rispetto al centro urbano, accessibilità, estensione, situazione del mercato immobiliare in atto e dei V.A.M. (All. n..) si ritiene congruo attribuire ai terreni agricoli di seguito riportati il seguente valore:

- ⇒ C.T. fg. 14, p.lla 167 di Ha 00.04.18, vigneto : **€ 2.000,00**;
- ⇒ C.T. fg. 14, p.lla 599 di Ha 00.02.90, canneto : **€ 800,00**;
- ⇒ C. T. fg 29, p.lla 111 di Ha 00.21.10, seminativo : **€ 2.000,00**;
- ⇒ C. T. fg 40, p.lla 197 di Ha 00.19.20, seminativo : **€ 3.000,00**;
- ⇒ C. T. fg 40, p.lla 199 di Ha 00.19.80, seminativo : **€ 3.000,00**;

Complessivamente i fondi di cui innanzi hanno un valore complessivo di **€ 12.800,00**.

I fondi possono essere venduti anche separatamente in quanto posti in località diverse.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA - TERRENI AGRICOLI DI CUI ALLA LETTERA "D"

Tenuto conto di quanto già esposto per la valutazione dei fondi di cui alla lettera C) al fondo agricolo censito in **C.T.** del Comune di Bisaccia, fg **32**, p.lla- **940** di Ha 00.20.90, seminativo viene attribuito il valore di **€ 4.000,00**.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA - FABBRICATO URBANO SITO IN BISACCIA ALLA VIA IV NOVEMBRE - C.F. fg. 32, p.lla 1107 sub1 piano T e p.lla 1107 sub 2 piano T

Dalle indagini svolte ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è emerso che il valore a mq di fabbricati aventi analoghe caratteristiche ed ubicazione, si attesta su **ca € /mq 500,00** per l'abitazione ed **€ /mq 320,00** per il deposito.

Per la determinazione del valore di mercato si è tenuto conto anche delle caratteristiche specifiche dell'immobile, risalente agli inizi degli anni settanta e realizzato con tecniche e materiali di non particolare pregio; si è tenuto conto anche della distribuzione interna degli ambienti nonché della presenza di ambienti con scarsa illuminazione (letto singolo).

⇒ Il valore dell'abitazione è di : (mq. 108,89 x € /mq 500) = **€ 54.000,00**;

⇒ Il valore del deposito è di : (mq. 65,00 x € /mq 320) = **€ 20.800,00**;

Complessivamente il valore dell'immobile da porre a base d'asta è :

€ (54.000,00 + 20.800,00) = € 74.800,00 *diconsi euro settantaquattromilaottocento*

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA - FABBRICATO URBANO SITO IN BISACCIA ALLA VIA CARAVAGGIO N. 14 - C.F. fg. 81, p.lla 1719 sub1 e p.lla 1719 sub 2 .

L'immobile in oggetto si trova nella zona di nuova espansione caratterizzata da abitazioni unifamiliari indipendenti.

Per immobili aventi caratteristiche analoghe il valore a mq è di circa € 650,00, per l'abitazione, e di € 400,00 per l'Autorimessa.

Tenuto conto delle quadrature si avrà:

valore da porre a base d'asta per l'unità abitativa: **mq 220 x € /mq 650 = € 143.000,00**

valore da porre a base d'asta per l'autorimessa: **mq 66 x € /mq 400 = € 26.400,00**

e complessivamente avremo che il Valore dell'intero immobile è:

€ 143.000,00 + € 26.400,00 = € 169.400,00 *diconsi euro centosessantanovequattrocento/00*

CONCLUSIONI

Il valore da porre a base d'asta per i beni immobili di cui alla procedura esecutiva n. 34/09 RGE., individuati con le lettere A – C – D – E - F è riassunto come di seguito:

A) FABBRICATO URBANO SITO IN BISACCIA ALLA VIA VITTORIO EMANUELE III n. 57:

€ 7.000,00 *diconsi euro settemila/00.*

- ⇒ C.T. fg. 14, p.lla 167 di Ha 00.04.18, vigneto : **€ 2.000,00**;
- ⇒ C.T. fg. 14, p.lla 599 di Ha 00.02.90, canneto : **€ 800,00**;
- ⇒ C. T. fg 29, p.lla 111 di Ha 00.21.10, seminativo : **€ 2.000,00**;
- ⇒ C. T. fg 40, p.lla 197 di Ha 00.19.20, seminativo : **€ 3.000,00**;
- ⇒ C. T. fg 40, p.lla 199 di Ha 00.19.80, seminativo : **€ 3.000,00**;

C) complessivamente € 12.800,00 *diconsi euro dodicimilaottocento/00*

D) C.T., fg 32, p.lla - 940 : € 4.000,00 *diconsi euro quattromila/00*

E) € 74.800,00 *diconsi euro settantaquattromilaottocento*

F) € 169.400,00 *diconsi euro centosessantannovequattroceto/00*

Il valore complessivo degli immobili oggetto di stima è di € 268.000,00 *diconsi euro duecentosessantottomila/00*

Ritenendo di aver risposto compiutamente ed in modo esaustivo ai quesiti posti dal G.E. Dr. M. Rotondi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Sturno 07..03.2011

Il CTU
Arch Marina Abbondandolo