



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. QUALE MANDATARIA E IN NOME E PER CONTO DI
BPER BANCA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Rinaldo D'ALONZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Anna MARRANO

CF: MRRNNA66T63B519E
con studio in TERMOLI (CB) VIA SANNITICA N.5
telefono: 0875751255
fax: 0875751255
email: archannamar@yahoo.it
PEC: anna.marrano@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato Rurale** a TERMOLI C.da Pozzo Pisano 1, quartiere C.da Pozzo Pisano n°1, località situata a Nord -Est del centro abitato del Comune di Termoli, a circa 2,5 Km. dalla costa, in territorio a vocazione prevalentemente agricola., della superficie commerciale di **486,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. *Consistenza dei beni*

Gli immobili oggetto della presente procedura, sono ubicati nel Comune di Termoli (CB) alla C,da Pozzo Pisano.. L'intero lotto comprende, terreno di sedime, esteso 20 are, con entrostanti, Fabbricato residenziale (**P.lla 169 subb.2 e 3**) e Magazzino (**P,lla 169 sub 4**) contraddistinto al **Fg 17 P.lla 169 sub.1** ,trattasi di lotto intercluso, confinante con la p.lla 77 e p.lla 82 del Fg.17. si accede agli immobili tramite una stradina che partendo dal lotto, attraversa la p.lla 77 e va a congiungersi alla S.P. 51 (strada provinciale) .

1. a – UNITA' IMMOBILIARE - *bene n.1*

1) Fabbricato da cielo a terra (p.lla 169 subb. 2 e 3) ubicato in Termoli alla C.da Pozzo Pisano n°1, località situata a Nord-Est del centro abitato del Comune di Termoli, a circa 2,5 km dalla costa in territorio a vocazione prevalentemente agricola. Trattasi di fabbricato rurale ad uso abitativo con area circostante di pertinenza, costruito ante 1967 è stato oggetto di lavori ristrutturazione nel 2007. Il Fabbricato con sviluppo planovolumetrico di forma parallelepipedica è composto da due corpi di fabbrica addossati, di altezze differenti, Un corpo di fabbrica (*denominato "a"*) di due piani fuori terra collegati da scala esterna e un corpo di fabbrica (*denominato "b"*) composto da unico piano fuori terra, (ex annesso rustico ristrutturato verosimilmente intorno al 2007) collegato funzionalmente attraverso una porta aperta nel muro comune ai due corpi di fabbrica.

L'alloggio ubicato al piano terra, si distribuisce planimetricamente su un unico piano, costituendo due zone distinte, fisicamente e funzionalmente., ovvero una zona con servizi alla residenza nella porzione di piano afferente al al corpo di fabbrica "b" e una zona prettamente residenziale, afferente al corpo di fabbrica "a" S accede all'alloggio, attraverso un porticato di mq. 44,23, il portone d'ingresso è collocato in posizione centrale, rispetto al prospetto principale del corpo di fabbrica. L' appartamento: suddiviso in zona giorno e zona notte. La zona giorno è la parte del piano, a ridosso del portoncino di accesso all'appartamento, composto da ingresso-disimpegno di mq.13,913, attraverso il quale, da una porta posta sulla parete a destra rispetto a chi entra., si accede ad un ampio vano costituito da un soggiorno di mq.28,998 e da una cucina di mq. 22,814 sufficientemente illuminato da tre finestre, si nota inoltre ,posto in posizione angolare, un termocamino.. Sulle pareti di fondo e laterale sinistra che delimitano lo spazio dell'ingresso-disimpegno, si aprono due porte, che consentono rispettivamente l'accesso ad un piccolo disimpegno di mq. 3,155 antistante i vani costituiti da bagno di mq. 8,240 e ripostiglio di mq. 8,480, e a un disimpegno di mq.11,765 di distribuzione alla zona notte, costituita da due camere, una di mq. 18,437 e l'altra di mq. 21,764 dotata anche di bagno (mq. 4,233) e da un vano ripostiglio di mq. 3,484. Sulla parete di fondo del disimpegno si apre un varco, ricavato nel muro comune di collegamento alla zona servizi (ubicata nel corpo di fabbrica "b"). Superato il varco, si accede attraverso un disimpegno di mq.6,168 al locale tavernetta di mq. 54,212, Sulle pareti che delimitano il disimpegno si aprono le porte che consentono l'accesso ad un vano posto sulla sinistra adibito a studio di mq. 14,265 e a destra ad una camera di mq. 13,862. A ridosso del vano tavernetta una zona del piano., ospita un vano tecnico adibito a centrale termica ripostiglio di mq. 10,818 e un bagno di servizio di mq.7,031 . il vano tavernetta è dotato di camino e di in piccolo vano con forno . E' possibile accedere alla tavernetta direttamente dalla corte esterna, dal portone di ingresso ubicato sulla facciata principale

del corpo di fabbrica "b" .

L'alloggio ubicato al piano primo si distribuisce planimetricamente su un unico piano,, all'interno della sagoma del corpo di fabbrica "a" Si accede al piano primo, tramite una scala esterna, posta al lato del portico al piano terra., con sviluppo planimetrico ad "L" costituita da due rampe con pianerottolo di sosta si accede ad una terrazza coperta da portico in legno, in posizione centrale rispetto alla facciata dell'edificio è ubicato il portone di ingresso all'alloggio . L' appartamento: suddiviso in zona giorno e zona notte., Adibita a zona giorno è la superficie del piano prospettante sulla terrazza porticata che affaccia sulla corte, a ridosso del portoncino di accesso all'appartamento, un ampio idisimpegno collocato in posizione assiale ssepara il soggiorno dalla cucina. il soggiorno, posto sulla sinistra rispetto a chi entra è costituito da un ampio vano ben illuminato da una finestra e porta finestra di accesso alla terrazza., sulla parete laterale.coincidente con il muro perimetrale del fabbricato superati due gradini, è stato aperto un varco munito di portone , attraverso il quale si accede al terrazzo di copertura dell'edificio "b". la cucina dotata di camino, ben illuminata da una finestra e porta finestra di accesso alla terra coperta. La zona notte si distribuisce su un'area in opposizione alla zona giorno. E' costituita da un disimpegno di distribuzione posto in posizione semicentrale, mediante il quale si accede al bagno, illuminato da finestra, al ripostiglio e alle due camere da letto ben illuminate da finestre ..

La struttura del fabbricato è mista in cemento armato., tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati intonacati. I solai e il corpo scala sono anch'essi in cls armato gettati in opera. Il fabbricato "a" presenta copertura a tetto a quattro falde, realizzata con orditure con travi in legno di abete, arcarecci, colmi e manto di copertura con tegole del tipo marsigliese.. Il fabbricato "b" copertura piana. Finiture esterne: le facciate , su intonaco civile, risultano tinteggiate con pittura termica al quarzo di colore chiaro. Finiture interne: le pareti degli alloggi sono intonacate e pitturate con pittura acrilica che assume colorazioni diverse nei vari ambienti, i bagni hanno pareti rivestite in ceramica fino ad una altezza di circa ml.1,80 con pavimenti in ceramica di ottima qualità . La pavimentazione degli alloggi è stata realizzata in mattonelle di Klinker. I serramenti esterni sono in legno -alluminio equipaggiati con vetrocamera, parte interna in legno lamellare , parte esterna in alluminio per finestre e porte-finestre, serramenti oscuranti costituiti da persiane in alluminio con lamelle orientabili, porte interne in legno tamburato.Tutti gli impianti (elettrici, idraulici,riscaldamento e gas) risultano verosimilmente adeguati alle vigenti normative..

Gli alloggi sono rifiniti da un punto di vista estetico/formale in maniera "ottima" ed il loro stato di conservazione e manutenzione è ottimo (si vedano all'uopo le fotografie depositate)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 169 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano 1, piano: Terra, Lotto RR, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 23/12/2008 prot. n. CB0240748 in atti dal 23/12/2008 COSTITUZIONE N.5300.1/2008
Coerenze: Part. 77 e Part.82 del Fg. 17 , proprietario ██████████
- foglio 17 particella 169 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita 1.198,18 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano n.1 , piano: Terra, lotto RR , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel Classamento del 16/12/2009 Prot.n.CB0279838 in atti dal 16/12/2008 Prot. n. CB0240748 in atti dal 23/12/2008 n. 5300.1/2008
Coerenze: particella 77 e particella 82 di proprietà ██████████
- foglio 17 particella 169 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano n.1, piano: primo, lotto RR , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/12/2009 prot. n.CB0279838 in atti dal 16/12/2009 n.17474.1/2009 e per costituzione del /2008 prot. n.CB0240748 in atti dal 23/12/2008 n. 5300.1/2008
Coerenze: Part. 77 e Part. 82 di proprietà ██████████
- foglio 17 particella 169 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.050,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano 1, piano: terra,

lotto RR, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/12/2009 prot. n.CB0279838 in atti dal 16/12/2009 n. 17474.1/2009 e per costituzione del 23/12/2008 prot. n.CB0240748 in atti dal 23/12/2008 n.5300.1/2008

Coerenze: Particella 77 , Particella 82 del Fg.17, proprietario [REDACTED]

- foglio 17 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 20, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 05/12/2008 derivante dal mappale 34, tale dall'impianto meccanografico del 27/01/1975
Coerenze: Particella 77 e Particella 82 del Fg.17, proprietario [REDACTED]

B **Magazzino con rimessa attrezzi e tettoia** a TERMOLI C.da Pozzo Pisano 1, quartiere C.da Pozzo Pisano n°1, località situata a Nord -Est del centro abitato del Comune di Termoli, a circa 2,5 Km. dalla costa, in territorio a vocazione prevalentemente agricola., della superficie commerciale di **174,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. Consistenza dei beni

L'intero lotto comprende: terreno di sedime, esteso venti are, con entrostanti, fabbricato residenziale (P.lla 169 sub 1,2,3) e Magazzino (P.lla 169 sub 4) contraddistinto al Fg 17 P.lla 169 sub.1 ,trattasi di lotto intercluso e confinante con la p.lla 77 e p.lla 82 del Fg.17. si accede al lotto tramite una stradina che dal lotto, attraversa la p.lla 77 congiungendosi alla S.P. 51 (strada provinciale) .

1. b – UNITA' IMMOBILIARE - bene n.2

Magazzino con rimessa attrezzi e tettoia

Unità immobiliare censita catastalmente come D/10 (fabbricato con funzioni produttive connesse con attività agricole) della superficie commerciale di mq.151,00 circa, per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Si tratta di un corpo di fabbrica la cui costruzione risale agli anni ottanta, periodo in cui vennero eseguiti lavori di ristrutturazione e ampliamento di un magazzino esistente. che versava in precarie condizioni. statiche. Il manufatto, di mq. 151,20 ubicato a pochi metri di distanza dal fabbricato residenziale descritto al Corpo A , ha pianta longitudinale, con ingresso posizionato a 90° rispetto all'asse longitudinale del fabbricato, con tre pilastri in c.a. mediani, si eleva ad un piano fuori terra . Realizzato con muratura in blocchetti di cemento. La copertura è a due falde, costruita con travetti in cemento porecompresso e pignatte in laterizio, il manto di copertura con tegole marsigliesi ,ha un' altezza interna, misurata all'intradosso del colmo, di ml. 5,30.. In adiacenza, in corrispondenza del prospetto laterale, si sviluppa una tettoia in struttura metallica di mq. 66,50 con copertura in lpanelli di lamiera grecata coibentati ,destinata al ricovero di animali da cortile. Lungo tutto il prospetto posteriore una porzione del corpo di fabbrica è destinata a rimessa attrezzi agricoli. è priva di pavimentazione ed è accessibile solo dall'esterno.

(si vedano all'uopo le fotografie depositate)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di ml. 5,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 169 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria D/10, consistenza 0 mq, rendita 1.050,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano snc , piano: T lotto RR, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel Classamento del 16/12/2009 protocollo n.CB0279838 in atti dal 16/12/2009 Variazione di Classamento (n.17474.1/2009
Coerenze: il corpo di fabbrica confina sui quattro lati con l'area residua della P.lla 169 sub.1 - bene comune non censibile che confina con P.lla 77 e P.lla 82 del Fg.17
Rettifica di intestazione all'attualità del 01/09/2014 protocollo n. CB0010148 in atti dal 07/02/2017 Rogante: [REDACTED] Sede:Termoli Registrazione: Sede Riunione Usufrutto (n.891.1/2017)

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	660,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 570.341,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 552.890,79
Data della valutazione:	14/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il sopralluogo veniva eseguito dalla sottoscritta, unitamente ad un suo assistente, in data 12/10/2019, previa lettera di avviso inoltrata a

mezzo Racc 1 al Sig. ██████████, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Nell'occasione sono state eseguite misurazioni e fotografie. Al termine delle operazioni peritali in situ è stato redatto il

verbale di sopralluogo (All. A) . La parte non nominava nessun consulente tecnico.

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato in uso agli attuali proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il CTU ha verificato la documentazione ipo-catastale, già depositata agli atti (ex art.567, 2° comma C.P.C.) risulta corretta e idonea,

trattasi del Certificato Notarile del Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bolognai, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri

Immobiliari nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Nelle vicende giuridiche per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni (Verbale di Pignoramento - Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2019 ai nn. 2563 / 3337 a favore di : BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena e contro: ██████████

Sono state effettuate, le visure aggiornate sia presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Campobasso, sia presso la Conservatoria dei R.R.I.I. (vedasi All. alla perizia) verificando che la conformità dei documenti già agli atti risulta corretta e idonea.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/02/2009 a firma di Notaio Greco Vincenzo ai nn. 76230 di repertorio, iscritta il 02/03/2009 a Agenzia del Territorio di Campobasso , Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. 251/ Reg. Gen. 2276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo del Notaio Greco Vincenzo del 23/02/2009 n. 78230.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto: piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Fg. 17 mapp. 34 e al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 169 subb. 2 e 3

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio Greco Vincenzo ai nn. 77273 di repertorio, iscritta il 05/12/2007 a Agenzia del Territorio di Campobasso, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. 2808/Reg. Gen. 15074, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo del Notaio Greco Vincenzo del 30/11/2007 Rep. 77273.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto: piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Fg. 17 mapp.34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 26/02/2019 a Tribunale di Larino ai nn. Rep. 198/2019, trascritta il 03/04/2019 a Agenzia del Territorio di Campobasso - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ai nn. Reg. Part. 2563/ Reg. Gen. 3337, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Larino del 26/02/2019 Rep. 198/2019.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1: Fabbricati e Terreni siti in Comune di Termoli (CB) censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune, al Fg. 17 mappale 269 subb. 1,2,3,4

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE, con atto stipulato il 23/11/1981 a firma di Notaio Greco Vincenzo ai nn. 7948 di repertorio, registrato il 26/11/1981 a U.R. Termoli ai nn. 2217/8886, trascritto il 09/12/1981 a Campobasso- Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. 9736/ Reg. Gen. 11262

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L' immobile, oggetto della presente procedura, non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n° 364 e 1° giugno 1939 n° 1089; trattasi di fabbricati realizzati ante "67. Per la realizzazione del fabbricato magazzino, a seguito di domanda presentata in data 13/09/1988 dal sig. ██████████, con la quale si chiedeva la concessione per "lavori di *ampliamento capannone agricolo*" è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.39. La sottoscritta dopo aver visionato l'intera documentazione presso il Comune di Termoli, precisa che in ordine alla normativa urbanistico-edilizia, in vigore alla data di presentazione della pratica finalizzata all'ottenimento del titolo concessorio (oggi Permesso di Costruire) n° 132/2007 del 23/05/2007 intestata al sig. ██████████, ed avente come oggetto: "*Ampliamento e Ristrutturazione di fabbricato rurale con annessi magazzini in agro del Comune di Termoli alla C.da Pozzo Pisano*", ed rilascio dei prescritti pareri, con esito favorevole, della Soprintendenza ai beni Ambientali con Autorizzazione n. 60 del 28/03/2008, del Comitato Ambientale Comunale e della Commissione Edilizia, verosimilmente i manufatti da un punto di vista edilizio urbanistico sono rispondenti alle norme dell'anno 2007. Si relaziona però, che il titolo edilizio manca totalmente agli atti.. Verosimilmente tale documento, come da colloquio avuto dalla scrivente con un tecnico del SUE, tale documento è stato smarrito.. Agli atti, In data 31/07/2007 con fascicolo n.224/07 risulta presentata dalla ditta ██████████ una DIA per "*lavori di manutenzione straordinaria consistenti nelle mofiche interne e nel rifacimento del tetto all'immobile sito in C.da Pozzo Pisano.*" edilizi intestati al sig. ██████████ (depositati insieme alla presente relazione), Pertanto, quanto costruito risulta in regola e può essere venduto.

Si precisa altresì, che per quanto riguarda le opere in legno realizzate sulla terrazza/porticato e sul corpo scala, la scrivente ritiene verosimilmente, che siano opere amovibili non in c.a. /o calcestruzzo; pertanto esse potranno essere rimosse senza alcun tipo di problema urbanistico /edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Concessione Edilizia del 23/03/1988 N. **710/7706**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un Capannone da adibire a rimessa macchine ed attrezzi, presentata il 24/03/1988 con il n. prot. n. 710/7706 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Lavori di ampliamento Capannone agricolo alla C.da Pozzo Pisano N. **39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/09/1988, rilasciata il 30/03/1989

Richiesta Concessione Edilizia in c.da Cardone per la realizzazione di un fabbricato rurale N. **15229/3248**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/06/1996 con il n. 15229/3248 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

N. **132/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/05/2007 con il n. 16254 di protocollo.

Immobile sito in Termoli alla C.da Pozzo Pisano, identificato catastalmente al Fg. 17 particella 34-35-80-82 e parte della p.lla77

D.I.A. N. **224/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria consistenti nella modifiche interne e nel rifacimento del tetto all'immobile sito in C.da Pozzo Pisano, presentata il 31/07/2007 con il n. 24138 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come da Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato su richiesta presentata in data 21/01/2020 dalla scrivente con cui si chiedeva la destinazione urbanistica dei terreni al Fg. 17 p.lla 169 risulta che la destinazione è la seguente: - catasto terreni fg. 17 mappale 169 Zona "E 1" detti terreni sono compresi nel Piano Regolatore vigente e nel P.T.P.A.A.V. N°1 alle cui norme occorre fare riferimento ai fini dell'edificazione. In allegato al certificato, costituendone parte integrante, le schede delle destinazioni urbanistiche. Si riportano in sintesi gli indici: Indice di fabbricazione fondiaria 0,03 mc/mq superficie minima del lotto 10.000 mq. indice o rapporto di copertura 1/100 mq/mq volume massimo per ogni fabbricato - numero massimo dei piani 2 altezza massima 7,50 ml (3) distacco minimo dai confini 5H distacco minimo tra corpi dello stesso edificio o isolato 2H distacco massimo delle fronti - destinazione d'uso costruzioni agricole. Per informazioni più dettagliate si rimanda al Certificato Urbanistico.. Si deposita il Certificato Urbanistico unitamente alla Perizia)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A) In merito alla verifica della regolarità Edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:: Si riferisce che l'intero fabbricato, (costituito da due corpi di fabbrica di affiancati e di altezza differente) in origine, aveva una distribuzione interna diversa dall'attuale; con un unico appartamento, ubicato al piano terreno (1° f.t.), suddiviso in zona notte e zona giorno. La zona giorno costituiva la superficie di piano a ridosso del portone di accesso, ed era composta da: soggiorno,, corridoio disimpegno,, ripostiglio e cucina con camino; La zona notte costituiva la superficie di piano in opposizione alla zona giorno, ed era composta da: disimpegno di distribuzione, tre camere di cui due comunicanti tra loro e da un bagno. Affiancato e con muro in comunione il corpo di fabbrica "b" costituito da un piano unico, ospitava locali adatti alla rimessa delle attrezzature e delle macchine agricole., al piano terreno (1° f.t.). Al piano primo (2° f.t.), si configurava il secondo appartamento rimasto pressochè identico dal punto di vista distributivo allo stato attuale.

Attualmente il cespite si configura con n° 2 appartamenti di fatto, il primo al piano terra ed il secondo al primo piano. La distribuzione planimetrica (compreso gli ingressi ed il corpo scala), però, appare leggermente mutata. L'appartamento al piano terra, presenta alcune modifiche distributive,, rispetto allo stato rappresentato negli elaborati grafici del progetto, ovvero: un unico grande vano soggiorno cucina, realizzato attraverso la demolizione di una parete che divideva la cucina dalla camera contigua,, demolizione di un bagno e del tramezzo divisorio, per realizzare una camera e un ripostiglio; diversa conformazione del corridoio disimpegno,, camera al posto del soggiorno rappresentato in planimetria,, apertura di una porta nel muro in comune con il corpo di fabbrica adiacente; realizzazione di tramezzature per ricavare vani a servizio della residenza, in luogo dei due vani, magazzino e rimessa attrezzi agricoli. chiusura della grande porta di accesso per i mezzi. Al piano terra, il corpo scala rappresentato nelle planimetrie, si sviluppava a doppia rampa parallela, nello stato attuale è costituito da due rampe che si sviluppano ad "L". L'appartamento al piano primo presenta lievi differenze rispetto alle planimetrie di progetto: il vano unico costituito da soggiorno. cucina è stato diviso con un muro tramezzo, e al posto della cucina c'è una camera; realizzazione di un ripostiglio tra camera e bagno ,(non rappresentato nelle planimetrie). Allo stato attuale il soggiorno ha sostituito la camera in progetto.

- La Terrazza al piano primo è stata coperta installando una tettoia., Tale configurazione non è rappresentata negli elaborati di progetto.

- Il corpo di fabbrica "b" presenta una copertura piana, in luogo del tetto a due falde rappresentato in progetto.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria corredata da autorizzazione paesaggistica.

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili.

In sintesi sono state rilevate le seguenti difformità:**1) Variazione (parziale) della distribuzione degli spazi interni e modifica di prospetti -**

Accertato che le variazioni non costituiscono difformità essenziali agli atti concessori rilasciati, “*ovvero le variazioni sono tali da non comportare la realizzazione edilizia di un organismo diverso, per caratteristiche tipologiche planivolumetriche o di utilizzazione*”;

1a) La regolarizzazione delle difformità per modiche interne potrà avvenire secondo il disposto dell'art. 37 del DPR 380/2001 ovvero mediante: presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, in quanto è un intervento certamente conforme oggi ed all'epoca agli strumenti urbanistici (modifiche non essenziali conseguenti a lievi spostamenti interni, senza incidere sui parametri urbanistici né sulla sagoma o i prospetti esterni) con il pagamento di un'oblazione di € 516,00 (giacché si ritiene che l'esecuzione degli interventi descritti non aumenti il valore venale dell'immobile).

1b) La regolarizzazione delle difformità per modiche di prospetto potrà avvenire secondo il disposto dell'art. 36 del DPR 380/2001 ovvero mediante: accertamento di conformità in richiesta del rilascio di “Permesso di Costruire in Sanatoria, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, subordinato al pagamento a titolo di oblazione e del contributo di costruzione in misura doppia sul costo di costruire.. calcolata alla parte di opera difforme dal permesso”.

Gli oneri per tale sanatoria sono quantificabili (in via estimativa e non esaustiva) nel costo di costruzione di verosimilmente €600,00, oneri di urbanizzazione di € 650,00, per un totale di € 1.250,00, nonché nell'oblazione di €1.200,00 per un totale di € 2.450,00.

In definitiva, l'aggiudicatario, con la presentazione di un unico permesso di costruire in sanatoria, può sanare le variazioni prospettiche, le modiche interne .

Ricapitolando, il costo complessivo, per l'eliminazione delle difformità descritte al punto c3, è stimato in verosimilmente € 516,00+ €2.450,00= € 2.966,00,

ovvero € 4.500,00 per tener conto di eventuali oneri aggiuntivi, impresti, spese tecniche e amministrative.

B) In merito alla verifica della regolarità Catastale, dal sopralluogo eseguito e, dall'esame dei documenti relativi al bene pignorato è risultato che **lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, è leggermente differente rispetto a quello rappresentato negli elaborati grafici.**

Gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili, mediante adeguamento delle planimetrie catastali MOD.58 Docfa

costi tecnici: €600,00

C) Le eventuali difformità urbanistiche potranno essere regolarizzate da parte dell'aggiudicatario del bene avvalendosi delle disposizioni di cui all'Art. 46 T.U. N° 380/2001 che prevede, qualora ne ricorrano le condizioni, la possibilità di presentazione da parte dell'aggiudicatario di domanda di sanatoria entro 120 gg. dalla Notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria per la difformità accertata, avvalendosi della normativa di cui al Condono Edilizio Legge 47/85.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- : €4.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento MOD.58 CTASTALE mediante DOCFA: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERMOLI C.DA POZZO PISANO 1, QUARTIERE C.DA POZZO PISANO N°1,
LOCALITÀ SITUATA A NORD -EST DEL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI
TERMOLI, A CIRCA 2,5 KM. DALLA COSTA, IN TERRITORIO A VOCAZIONE
PREVALENTEMENTE AGRICOLA.

FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato Rurale a TERMOLI C.da Pozzo Pisano 1, quartiere C.da Pozzo Pisano n°1, località situata a Nord -Est del centro abitato del Comune di Termoli, a circa 2,5 Km. dalla costa, in territorio a vocazione prevalentemente agricola., della superficie commerciale di **486,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. *Consistenza dei beni*

Gli immobili oggetto della presente procedura, sono ubicati nel Comune di Termoli (CB) alla C,da Pozzo Pisano.. L'intero lotto comprende, terreno di sedime, esteso 20 are, con entrostanti, Fabbricato residenziale (**P.lla 169 subb.2 e 3**) e Magazzino (**P.lla 169 sub 4**) contraddistinto al **Fg 17 P.lla 169 sub.1** ,trattasi di lotto intercluso, confinante con la p.lla 77 e p.lla 82 del Fg.17. si accede agli immobili tramite una stradina che partendo dal lotto, attraversa la p.lla 77 e va a congiungersi alla S.P. 51 (strada provinciale) .

1. a – UNITA' IMMOBILIARE - *bene n.1*

1) Fabbricato da cielo a terra (p.lla 169 subb. 2 e 3) ubicato in Termoli alla C.da Pozzo Pisano n°1, località situata a Nord-Est del centro abitato del Comune di Termoli, a circa 2,5 km dalla costa in territorio a vocazione prevalentemente agricola. Trattasi di fabbricato rurale ad uso abitativo con area circostante di pertinenza, costruito ante1967 è stato oggetto di lavori ristrutturazione nel 2007. Il Fabbricato con sviluppo planovolumetrico di forma parallelepipedica è composto da due corpi di fabbrica addossati, di altezze differenti, Un corpo di fabbrica (*denominato "a"*) di due piani fuori terra collegati da scala esterna e un corpo di fabbrica (*denominato "b"*) composto da unico piano fuori terra, (ex annesso rustico ristrutturato verosimilmente intorno al 2007) collegato funzionalmente attraverso una porta aperta nel muro comune ai due corpi di fabbrica.

L'alloggio ubicato al piano terra, si distribuisce planimetricamente su un unico piano, costituendo due zone distinte, fisicamente e funzionalmente., ovvero una zona con servizi alla residenza nella porzione di piano afferente al al corpo di fabbrica "b" e una zona prettamente residenziale, afferente al corpo di fabbrica "a" S accede all'alloggio, attraverso un porticato di mq. 44,23, il portone d'ingresso è collocato in posizione centrale, rispetto al prospetto principale del corpo di fabbrica. L' appartamento: suddiviso in zona giorno e zona notte. La zona giorno è la parte del piano, a ridosso del portoncino di accesso all'appartamento, composto da ingresso-disimpegno di mq.13,913, attraverso il quale, da una porta posta sulla parete a destra rispetto a chi entra,, si accede ad un ampio vano costituito da un soggiorno di mq.28,998 e da una cucina di mq. 22,814 sufficientemente illuminato da tre finestre, si nota inoltre ,posto in posizione angolare, un termocamino.. Sulle pareti di fondo e laterale sinistra che delimitano lo spazio dell'ingresso-disimpegno, si aprono due porte, che consentono rispettivamente l'accesso ad un piccolo disimpegno di mq. 3,155 antistante i vani costituiti da bagno di mq. 8,240 e ripostiglio di mq. 8,480, e a un disimpegno di mq.11,765 di distribuzione alla zona notte, costituita da due camere, una di mq. 18,437 e l'altra di mq. 21,764 dotata anche di bagno (mq. 4,233) e da un vano ripostiglio di mq. 3,484. Sulla parete di fondo del

disimpegno si apre un varco, ricavato nel muro comune di collegamento alla zona servizi (ubicata nel corpo di fabbrica "b"). Superato il varco, si accede attraverso un disimpegno di mq.6,168 al locale tavernetta di mq. 54,212, Sulle pareti che delimitano il disimpegno si aprono le porte che consentono l'accesso ad un vano posto sulla sinistra adibito a studio di mq. 14,265 e a destra ad una camera di mq. 13,862. A ridosso del vano tavernetta una zona del piano,, ospita un vano tecnico adibito a centrale termica ripostiglio di mq. 10,818 e un bagno di servizio di mq.7,031 . il vano tavernetta è dotato di camino e di in piccolo vano con forno . E' possibile accedere alla tavernetta direttamente dalla corte esterna, dal portone di ingresso ubicato sulla facciata principale del corpo di fabbrica "b" .

L'alloggio ubicato al piano primo si distribuisce planimetricamente su un unico piano,, all'interno della sagoma del corpo di fabbrica "a" Si accede al piano primo, tramite una scala esterna, posta al lato del portico al piano terra., con sviluppo planimetrico ad "L" costituita da due rampe con pianerottolo di sosta si accede ad una terrazza coperta da portico in legno, in posizione centrale rispetto alla facciata dell'edificio è ubicato il portone di ingresso all'alloggio . L' appartamento: suddiviso in zona giorno e zona notte., Adibita a zona giorno è la superficie del piano prospiciente sulla terrazza porticata che affaccia sulla corte, a ridosso del portoncino di accesso all'appartamento, un ampio disimpegno collocato in posizione assiale separa il soggiorno dalla cucina. il soggiorno, posto sulla sinistra rispetto a chi entra è costituito da un ampio vano ben illuminato da una finestra e porta finestra di accesso alla terrazza., sulla parete laterale coincidente con il muro perimetrale del fabbricato superati due gradini, è stato aperto un varco munito di portone , attraverso il quale si accede al terrazzo di copertura dell'edificio "b". la cucina dotata di camino, ben illuminata da una finestra e porta finestra di accesso alla terra coperta. La zona notte si distribuisce su un'area in opposizione alla zona giorno. E' costituita da un disimpegno di distribuzione posto in posizione semicentrale, mediante il quale si accede al bagno, illuminato da finestra, al ripostiglio e alle due camere da letto ben illuminate da finestre ..

La struttura del fabbricato è mista in cemento armato., tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati intonacati. I solai e il corpo scala sono anch'essi in cls armato gettati in opera. Il fabbricato "a" presenta copertura a tetto a quattro falde, realizzata con orditure con travi in legno di abete, arcarecci, colmi e manto di copertura con tegole del tipo marsigliese.. Il fabbricato "b" copertura piana. Finiture esterne : le facciate , su intonaco civile, risultano tinteggiate con pittura termica al quarzo di colore chiaro. Finiture interne: le pareti degli alloggi sono intonacate e pitturate con pittura acrilica che assume colorazioni diverse nei vari ambienti, i bagni hanno pareti rivestite in ceramica fino ad una altezza di circa ml.1,80 con pavimenti in ceramica di ottima qualità . La pavimentazione degli alloggi è stata realizzata in mattonelle di Klinker. I serramenti esterni sono in legno -alluminio equipaggiati con vetrocamera, parte interna in legno lamellare , parte esterna in alluminio per finestre e porte-finestre, serramenti oscuranti costituiti da persiane in alluminio con lamelle orientabili, porte interne in legno tamburato.Tutti gli impianti (elettrici, idraulici,riscaldamento e gas) risultano verosimilmente adeguati alle vigenti normative..

Gli alloggi sono rifiniti da un punto di vista estetico/formale in maniera "ottima" ed il loro stato di conservazione e manutenzione è ottimo (si vedano all'uopo le fotografie depositate)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 169 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano 1, piano: Terra, Lotto RR, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 23/12/2008 prot. n. CB0240748 in atti dal 23/12/2008 COSTITUZIONE N.5300.1/2008
Coerenze: Part. 77 e Part.82 del Fg. 17 , proprietario [REDACTED]
- foglio 17 particella 169 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita 1.198,18 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano n.1 , piano: Terra, lotto RR , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel Classamento del 16/12/2009 Prot.n.CB0279838 in atti dal 16/12/2008 Prot. n. CB0240748 in atti dal 23/12/2008 n. 5300.1/2008
Coerenze: particella 77 e particella 82 di proprietà [REDACTED]
- foglio 17 particella 169 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita

702,38 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano n.1, piano: primo, lotto RR , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/12/2009 prot. n.CB0279838 in atti dal 16/12/2009 n.17474.1/2009 e per costituzione del /2008 prot. n.CB0240748 in atti dal 23/12/2008 n. 5300.1/2008

Coerenze: Part. 77 e Part. 82 di proprietà [REDACTED]

- foglio 17 particella 169 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.050,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano 1, piano: terra, lotto RR, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/12/2009 prot. n.CB0279838 in atti dal 16/12/2009 n. 17474.1/2009 e per costituzione del 23/12/2008 prot. n.CB0240748 in atti dal 23/12/2008 n.5300.1/2008
Coerenze: Particella 77 , Particella 82 del Fg.17, proprietario [REDACTED]
- foglio 17 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 20, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tipo mappale del 05/12/2008 derivante dal mappale 34, tale dall'impianto meccanografico del 27/01/1975
Coerenze: Particella 77 e Particella 82 del Fg.17, proprietario [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pescara- Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 7 km dalla Stazione ferroviaria di Termoli	nella media	
autostrada distante 12 km. da Autostrada A14 Bologna - Taranto		
tangenziale distante circa 1 km dalla S.S. 709 Tangenziale di Termoli		

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1) Fabbricato da cielo a terra (p.lla 169 subb. 2 e 3) ad uso abitativo , ubicato in Termoli alla C.da Pozzo Pisano n°1, località situata a Nord-Est del centro abitato del Comune di Termoli, a circa 2,5 km dalla costa in territorio a vocazione prevalentemente agricola. Trattasi di fabbricato residenziale con area circostante di pertinenza,, composto da due corpi di fabbrica di forma parallelepipedica. realizzati in aderenza., un corpo di fabbrica (*denominato "a"*) di due piani fuori terra e un corpo di fabbrica (*denominato "b"*) composto da unico piano fuori terra, direttamente collegati tra loro .Il Fabbricato erge prospettando tutti i lati liberi.

Il corpo di fabbrica "a" si sviluppa su due piani sovrapposti collegati da scala esterna,,ospita un

alloggio per piano.

L'Alloggio al piano terra ,di più ampie dimensioni, poichè si sviluppa planimetricamente incorporando il corpo di fabbrica "b"

L'Alloggio al piano primo si sviluppa planimetricamente all'interno della sagoma del corpo di fabbrica "a".

IL'Alloggio , ubicato al piano terra di dimensioni planimetriche al lordo delle murature di circa mq. 257,531 e altezza interna utile di ml 2,85 si compone di:

- portico,,scala di collegamento al piano primo, ingresso all'abitazione, un ampio soggiorno-cucina con termocamino ,sufficientemente illuminato da tre finestre., da un disimpegno di accesso ai vani bagno e ripostiglio entrambi dotati di finestre, Il bagno è rifinito con materiali di buona qualità, da un disimpegno di distribuzione alla zona notte, caratterizzata da due camere di cui una con bagno, sufficientemente illuminate da finestre, da un ripostiglio. Attraverso un vano porta aperto nel muro comune tra i due corpi di fabbrica ,si accede alla zona con destinazione servizi alla residenza (coincidente il corpo di fabbrica "b") composta da: disimpegno, vano studio, camera, vano centrale termica ripostiglio, bagno di servizio , tavernetta dotata di camino e vano forno. Si può accedere alla tavernetta, direttamente dalla corte attraverso un piccolo portico antistante il portoncino di ingresso posto sulla facciata principale del corpo di fabbrica "b".

IL'Alloggio , ubicato al piano primo di dimensioni planimetriche al lordo delle murature di circa mq. 143,624 e altezza interna utile di ml 2,85 si compone di:

- terrazza porticata,, ingresso all'abitazione , un ampio soggiorno ben illuminato da finestra e porta finestra, ampio vano cucina con camino, ben illuminata da finestra e porta finestra di accesso alla terrazza., disimpegno di distribuzione collocato nella zona notte per l'accesso ai vani bagno, ripostiglio e alle due camere da letto

La struttura del fabbricato è mista in cemento armato,. tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati intonacati. I solai e il corpo scala sono anch'essi in cls armato gettati in opera. Il fabbricato "a" presenta copertura a tetto a quattro falde, realizzata con orditure con travi in legno di abete, arcarecci, colmi e manto di copertura con tegole del tipo marsigliese.. Il fabbricato "b" copertura piana. Finiture esterne: le facciate , su intonaco civile, risultano tinteggiate con pittura termica al quarzo di colore chiaro. Finiture interne: le pareti degli alloggi sono intonacate e pitturate con pittura acrilica che assume colorazioni diverse nei vari ambienti, i bagni hanno pareti rivestite in ceramica fino ad una altezza di circa ml.1,80 con pavimenti in ceramica di ottima qualità . La pavimentazione degli alloggi è stata realizzata in mattonelle di Klinker. I serramenti esterni sono in legno -alluminio equipaggiati con vetrocamera, parte interna in legno lamellare , parte esterna in alluminio per finestre e porte-finestre, serramenti oscuranti costituiti da persiane in alluminio con lamelle orientabili, porte interne in legno tamburato.Tutti gli impianti (elettrici, idraulici,riscaldamento e gas) risultano verosimilmente adeguati alle vigenti normative..

Gli alloggi sono rifiniti da un punto di vista estetico/formale in maniera "ottima" ed il loro stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Attrezzature complementari: il viale di accesso dalla strada Provinciale n° 51 fino all'immobile è formato da ghiaietto solamente costipato; le aree antistanti sono costituite da battuto di cemento per permettere un facile accesso alle automobili; la corte di pertinenza è in battuto di cemento che corre lungo intorno all'immobile con una piccola fascia di verde circostante.

Apprezamenti generali: buon aspetto architettonico esterno dell'intero immobile; buona distribuzione planimetrica interna; finiture interne ed esterne buone.

La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: abitazione di tipo economico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*

Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato "a" sub.1 Piano Terra (Mq. 170,051 totale sup. lorda ragguagliata)	0,00	x	%	=	0,00
ingresso (sup utile 10,28 mq.)	13,91	x	100 %	=	13,91
Sala da pranzo e Cucina (sup. utile mq. 38,61)	51,81	x	100 %	=	51,81
Disimpegno 1 (sup. utile mq.2,54)	3,16	x	100 %	=	3,16
Bagno 1 (sup. utile mq. 6,59)	8,24	x	100 %	=	8,24
Ripostiglio 2 (sup. utile mq. 6,90)	8,48	x	100 %	=	8,48
Camera 1 (sup. utile mq-17,73)	21,76	x	100 %	=	21,76
Camera 2 (sup. utile mq. 14,50)	18,44	x	100 %	=	18,44
Bagno 2 (sup. utile mq. 3,07)	4,23	x	100 %	=	4,23
Ripostiglio 1 (suo. utile mq. 2,80)	3,48	x	100 %	=	3,48
Portico	44,23	x	40 %	=	17,69
Corpo scala	7,08	x	100 %	=	7,08
Fabbricato "b " sub.1 Piano Terra (Mq. 113,664 totale sup. lorda ragguagliata) :	0,00	x	%	=	0,00
Tavernetta (ex area rimessa attrezzi, sup. utile mq. 46,86)	54,21	x	67 %	=	36,32
Tavernetta (vani accessori): Studio (mq. 11,65) , Camera (mq. 11,65), Disimpegno (mq. 5,32) (ex area cantina)- Bagno (mq. 5,83), Centrale termica /Rip. (mq.9,32), Vano Forno/Rip. (1,93)	57,95	x	50 %	=	28,98
Pianerottolo ingresso esterno	1,50	x	100 %	=	1,50
Fabbricato "a" sub.1 Piano Primo (Mq. 187,535 totale sup. lorda ragguagliata) :	0,00	x	%	=	0,00
Soggiorno (sup.utile mq. 26,661)	31,24	x	100 %	=	31,24

Ingresso (sup. utile mq. 17,714)	20,83	x	100 %	=	20,83
Cucina (sup. utile mq. 23,486)	29,74	x	100 %	=	29,74
Camera 1 (sup. utile mq. 18,101)	21,91	x	100 %	=	21,91
Camera 2 (sup. utile mq. 14,801)	17,88	x	100 %	=	17,88
Ripostiglio (sup. utile mq. 4,401)	5,32	x	100 %	=	5,32
Bagno (sup. utile mq. 8,092)	9,52	x	100 %	=	9,52
Disinpegno (sup. utile mq. 6,389)	7,18	x	100 %	=	7,18
Terrazza porticata	36,33	x	33 %	=	11,99
Terrazza (copertura Fabbr. "b")	96,73	x	33 %	=	31,92
Corte di pertinenza	1.472,05	x	5 %	=	73,60
Totale:	2.047,22				486,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento del metodo di stima sintetica per comparazione dei prezzi di vendita, consente il minor margine di incertezza in quanto si riferisce al valore di immobili aventi pressoché analoghe caratteristiche costruttive – strutturali, della tipologia e della zona di ubicazione a quelli oggetto di procedura forzata. Il valore unitario ricavato, considerato anche l'attuale trend negativo del mercato immobiliare, trova conferma attraverso l'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Alla luce di quanto esposto e da indagini svolte nella zona con particolare riferimento alle offerte di vendita di immobili nelle immediate vicinanze, aventi la medesima destinazione o caratteristiche più o meno simili, risulta un valore di mercato oscillante tra € 850,00 e € 1200,00 al mq., Sulla scorta di tali dati, assunti dal mercato immobiliare (attraverso indagini presso le più quotate agenzie immobiliari del luogo), ma tenendo in massima considerazione le informazioni ottenute contattando gli operatori del posto, per l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, tenuto conto della sua ubicazione rispetto al centro abitato e di tutte le altre cause intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla stima della stessa e sul più probabile valore di mercato, in particolare la consistenza, lo stato di conservazione, la manutenzione, quant'altro influente sul giudizio di stima, si può attribuire il seguente valore:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 486,22 x 1.100,00 = **534.842,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 534.842,22
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 534.842,22

BENI IN TERMOLI C.DA POZZO PISANO 1, QUARTIERE C.DA POZZO PISANO N°1,
 LOCALITÀ SITUATA A NORD -EST DEL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI
 TERMOLI, A CIRCA 2,5 KM. DALLA COSTA, IN TERRITORIO A VOCAZIONE
 PREVALENTEMENTE AGRICOLA.

MAGAZZINO CON RIMESSA ATTREZZI E TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino con rimessa attrezzi e tettoia a TERMOLI C.da Pozzo Pisano 1, quartiere C.da Pozzo Pisano n°1, località situata a Nord -Est del centro abitato del Comune di Termoli, a circa 2,5 Km. dalla costa, in territorio a vocazione prevalentemente agricola., della superficie commerciale di **174,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. Consistenza dei beni

L'intero lotto comprende: terreno di sedime, esteso venti are, con entrostanti, fabbricato residenziale (P.lla 169 sub 1,2,3) e Magazzino (P.lla 169 sub 4) contraddistinto al Fg 17 P.lla 169 sub.1 ,trattasi di lotto intercluso e confinante con la p.lla 77 e p.lla 82 del Fg.17. si accede al lotto tramite una stradina che dal lotto, attraversa la p.lla 77 congiungendosi alla S.P. 51 (strada provinciale) .

1. b – UNITA' IMMOBILIARE - bene n.2

Magazzino con rimessa attrezzi e tettoia

Unità immobiliare censita catastalmente come D/10 (fabbricato con funzioni produttive connesse con attività agricole) della superficie commerciale di mq.151,00 circa, per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Si tratta di un corpo di fabbrica la cui costruzione risale agli anni ottanta, periodo in cui vennero eseguiti lavori di ristrutturazione e ampliamento di un magazzino esistente. che versava in precarie condizioni. statiche. Il manufatto, di mq. 151,20 ubicato a pochi metri di distanza dal fabbricato residenziale descritto al Corpo A , ha pianta longitudinale, con ingresso posizionato a 90° rispetto all'asse longitudinale del fabbricato, con tre pilastri in c.a. mediani, si eleva ad un piano fuori terra . Realizzato con muratura in blocchetti di cemento. La copertura è a due falde, costruita con travetti in cemento porecompressso e pignatte in laterizio, il manto di copertura con tegole marsigliesi ,ha un' altezza interna, misurata all'intradosso del colmo, di ml. 5,30.. In adiacenza, in corrispondenza del prospetto laterale, si sviluppa una tettoia in struttura metallica di mq. 66,50 con copertura in lpanelli di lamiera grecata coibentati ,destinata al ricovero di animali da cortile. Lungo tutto il prospetto posteriore una porzione del corpo di fabbrica è destinata a rimessa attrezzi agricoli. è priva di pavimentazione ed è accessibile solo dall'esterno.

(si vedano all'uopo le fotografie depositate)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di ml. 5,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 169 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria D/10, consistenza 0 mq, rendita 1.050,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Pozzo Pisano snc , piano: T lotto RR, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel Classamento del 16/12/2009 protocollo n.CB0279838 in atti dal 16/12/2009 Variazione di Classamento (n.17474.1/2009

Coerenze: il corpo di fabbrica confina sui quattro lati con l'area residua della P.lla 169 sub.1 - bene comune non censibile che confina con P.lla 77 e P.lla 82 del Fg.17

Rettifica di intestazione all'attualità del 01/09/2014 protocollo n. CB0010148 in atti dal 07/02/2017 Rogante: [REDACTED] Sede:Termoli Registrazione: Sede Riunione Usufrutto

(n.891.1/2017)

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pescara- Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 7 km dalla Stazione ferroviaria di Termoli	nella media	
autostrada distante 12 km. da Autostrada A14 Bologna - Taranto		
tangenziale distante circa 1 km dalla S.S. 709 Tangenziale di Termoli		

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. Consistenza dei beni

L'intero lotto comprende: terreno di sedime, esteso venti are, con entrostanti, fabbricato residenziale (P.lla 169 sub 1,2,3) e Magazzino (P.lla 169 sub 4) contraddistinto al Fg 17 P.lla 169 sub.1 ,trattasi di lotto intercluso e confinante con la p.lla 77 e p.lla 82 del Fg.17. si accede al lotto tramite una stradina che dal lotto, attraversa la p.lla 77 congiungendosi alla S.P. 51 (strada provinciale).

1. b – UNITA' IMMOBILIARE - bene n.2**Magazzino con rimessa attrezzi e tettoia**

Unità immobiliare censita catastalmente come D/10 (fabbricato con funzioni produttive connesse con attività agricole) della superficie commerciale di mq.151,00 circa, per la quota 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Si tratta di un corpo di fabbrica la cui costruzione risale agli anni ottanta, periodo in cui vennero eseguiti lavori di ristrutturazione e ampliamento di un magazzino esistente. che versava in precarie condizioni. statiche. Il manufatto, di mq. 151,20 ubicato a pochi metri di distanza dal fabbricato residenziale descritto al Corpo A , ha pianta longitudinale, con ingresso posizionato a 90° rispetto all'asse longitudinale del fabbricato, con tre pilastri in c.a. mediani, si eleva ad un piano fuori terra . Realizzato con muratura in blocchetti di cemento. La copertura è a due falde, costruita con travetti in cemento porecompressso e pignatte in laterizio, il manto di copertura con tegole marsigliesi ,ha un' altezza interna, misurata all'intradosso del colmo, di ml. 5,30.. E' presente l'impianto elettrico. Sono presenti delle piccole finestre aperte sul lato Nord ed Est che permettono di areare ed illuminare l'intero vano. E' presente un camino. La pavimentazione è attuata con battuto di cemento. In adiacenza, in corrispondenza del prospetto laterale, si sviluppa una tettoia in struttura metallica di mq. 66,50 con copertura in lpanelli di lamiera grecata coibentati,,destinata al ricovero di animali da cortile. Lungo tutto il prospetto posteriore una porzione del corpo di fabbrica è destinata a rimessa attrezzi agricoli. è priva di pavimentazione

Il manufatto è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "sufficiente" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è pure sufficiente. (si vedano all'uopo le fotografie depositate)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino con rimessa attrezzi e tettoia	151,20	x	100 %	=	151,20
Tettoia metallica	66,50	x	35 %	=	23,28
Totale:	217,70				174,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento del metodo di stima sintetica per comparazione dei prezzi di vendita, consente il minor margine di incertezza in quanto si riferisce al valore di immobili aventi pressoché analoghe caratteristiche costruttive – strutturali, della tipologia e della zona di ubicazione a quelli oggetto di procedura forzata. Il valore unitario ricavato, considerato anche l'attuale trend negativo del mercato immobiliare, trova conferma attraverso l'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Alla luce di quanto esposto e da indagini svolte nella zona con particolare riferimento alle offerte di vendita di immobili nelle immediate vicinanze, aventi la medesima destinazione o caratteristiche più o meno simili, risulta un valore di mercato oscillante tra €300,00 e €750,00, al mq., Sulla scorta di tali dati, assunti dal mercato immobiliare (attraverso indagini presso le più quotate agenzie immobiliari del luogo), ma tenendo in massima considerazione le informazioni ottenute contattando gli operatori del posto, per l'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, tenuto conto della sua ubicazione rispetto al centro abitato e di tutte le altre cause intrinseche ed estrinseche che possono influire sulla stima della stessa e sul più probabile valore di mercato, in particolare la consistenza, lo stato di conservazione, la manutenzione, quant'altro influente sul giudizio di stima, si può attribuire il seguente valore:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,48 x 300,00 = **52.342,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.342,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.342,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza. Il cespite (lotto unico) quindi viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile; inoltre, la scrivente, ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento alla "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice Maggioli Editori). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Agenzia delle Entrate di Termoli

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato Rurale	486,22	0,00	534.842,22	534.842,22
B	Magazzino con rimessa attrezzi e tettoia	174,48	0,00	52.342,50	52.342,50
				587.184,72 €	587.184,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Determinazione della quota pignorata: 1/1 dell'intero della proprietà

Tutta la proprietà pignorata e valutata appartiene esclusivamente al debitore esecutato Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero della piena della proprietà; il C.T.U. tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'abitazione, ritiene che non sia possibile frazionare il bene pignorato, perché l'immobile, nella sua conformazione, non permette alcuna possibilità di divisione o frazionamento.

Di conseguenza l'immobile dovrà conservare lo stato attuale di **Lotto Unico**:

Lotto n° 1 (Fabbricato Rurale e Magazzino con corte esclusiva) unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Fg 17 Mappale 169 Ente Urbano di are 20 sul quale risultano edificate le unità immobiliari site in C.da Pozzo Pisano e censite al I N.C.E.U. :

- al Foglio n.17 mappale 169 sub.1
- al Foglio n.17 mappale 169 sub.2 - A/3 vani 14,5
- al Foglio n.17 mappale 169 sub. 3- A/3 vani 8,5
- al Foglio n.17 mappale 169 sub.4 - D/10

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:

€ 11.743,69

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.100,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 570.341,03

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.110,23

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 340,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 552.890,79

data 14/09/2021

il tecnico incaricato
Arch. Anna MARRANO