



TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

PERIZIA IMMOBILIARE

ESPERTO CTU

PERIZIA PERITALE



PROCEDIMENTO

RG N. **04/2023**

PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SOC. COOP. PER AZIONI

CONTRO :

OMISS

COMPENDIO
IMMOBILIARE

N. 13 LOTTI

GIUDICE

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

DOTT VITTORIO COBIANCHI BELISARI

CREDITORE

**BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE
MOLISANE SOC. COOP. PER AZIONI**

AVVOCATO
DEL CREDITORE

AVV MARTINIS MODESTINO

avv.demartinis@pec.giuffre.it

DEBITORE

Omiss

AVVOCATO
DEL DEBITORE

NON PRESENTE

CUSTODE

DOTT. LEVA GIOVANNI

PEC

gianni.leva@pec.it

ESPERTO CTU

ING SERGIO DI CICCO

PEC

ing.sergiodicicco@pec.it

MOBILE

+39 340 23 17 835

INDICE

A PREMESSA

B QUESITI POSTI DAL GIUDICE

C CONSIDERAZIONI PERITALI

D OPERAZIONI PERITALI DI ACCERTAMENTO

E RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

F CONCLUSIONI

G DISTINTA ALLEGATI

INGEGNERE

CTU**ING SERGIO DI CICCO**VIA RAFFAELLO SANZIO N. 68
86079 - VENAFRO IS IT

TRIBUNALE DI ISERNIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARIPIAZZA TULLIO TEDESCHI N. SNC
86170 - ISERNIA IS IT

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

GIUDICE

PERIZIA IMMOBILIARE**RG N. 04/2022**Promossa da **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SOC. COOP. PER AZIONI**
Contro omiss**A****PREMESSA**

Lo scrivente **ING SERGIO DI CICCO** (P.IVA 00846020949),
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 556, con Studio Tecnico Professionale alla Via
Raffaello Sanzio n. 68 nel Comune di Venafro IS IT Cap 86079;

COMUNICA

La propria **NOMINA** a Esperto CTU in data **19.04.2023** da parte del **GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**
nella procedura:

- **RGE N. 04/2023**
Promossa da **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SOC. COOP. PER AZIONI**
Contro Omiss

di seguito le figure del procedimento:

GIUDICE

GIUDICE DOTT VITTORIO COBIANCHI BELLISARI

CREDITORE

BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE SOC. COOP. PER AZIONI

DEBITORE

Omiss

AVVOCATO CREDITORE

AVV MARTINIS MODESTINO

PEC

avv.demartinis@pec.giuffre.it

AVVOCATO DEBITORE

NON PRESENTE

PEC

non presente

CUSTODE

DOTT. LEVA GIOVANNI

PEC

gianni.leva@pec.it

ESPERTO CTU

ING. DI CICCO SERGIO

PEC

ing.sergiodicco@pec.it

B

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

In particolare il **Giudice dell'Esecuzione** del Tribunale di Isernia per Esecuzione Immobiliare, conferiva al Sottoscritto Esperto CTU, il dettagliato incarico articolato **nei seguenti punti**:

L'ESPERTO CTU nominato provvederà a quanto previsto dall'art. 568 secondo c.p.c. e dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015 ed **in particolare a**:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **Segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante eventuale lacune; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilasciato di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) **Descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: Comune, Località, Via, Numero Civico, Scala, Piano, Interno, Caratteristiche interne ed esterne, Superficie (Calpestabile) in mq, Confini, Dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **In caso di opere abusive**, della perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatorie ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già o da corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventuale presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del

decreto del Presidente della Repubblica del 6/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatori (art. 173 bis n.7 disp. Att. c.p.c.);

- 7) Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo dopo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante la DEBITORE (tale quota deve essere già individuata o facilmente individuata in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 9) Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **Acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **Verificare** se risultano registrate presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) Ove l'immobile** sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge esecutato, acquisire il provvedimento segnalazione della casa coniuge;
- 11) Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **Rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'**art. 568 comma secondo c.p.c.**, l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**
- 14) Inviare, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore **a quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;**
- 15) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;**
- 16) Depositare telematicamente, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;**
- 17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);**
- 18) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**
- 19) Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;**
- 20) Provvedere a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;**
- 21) Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.**

Il G.E. Dott. Cobianchi Bellisari Vittorio disponeva la trasmissione della relazione peritale alle parti almeno **30 (TRENTA) GIORNI** prima dell'udienza fissata, concedendo alle parti il termine di **15 (QUINDICI) GIORNI** per la proposizione di eventuali osservazioni.

Disponeva inoltre di depositare telematicamente la versione definitiva della relazione peritale, allegando copia delle eventuali osservazioni proposte dai soggetti elencati e delle relative repliche, almeno **5 (CINQUE) GIORNI** prima dell'udienza.

C

CONSIDERAZIONI PERITALI

L'ESPERTO CTU, verificando la documentazione agli Atti del Processo dell'Esecuzione Immobiliare e precisamente la certificazione Notarile, riscontrava che il compendio pignorato è composto da un totale di **LOTTI PARI A NUMERO 13 (TREDICI)**, dove:

1. **CORPO A** di proprietà Omiss, che si compone di numero 5 (Cinque) Lotti da 1 al 5;
2. **CORPO B** di proprietà Omiss che si compone di numero 7 (Cinque) Lotti da 6 al 13;

come di seguito descritti:

CORPO A

DI PROPRIETÀ(DA LOTTO 1 AL 5)

LOTTO 01

FABBRICATO A/7

INTESTATO

.....

INDIRIZZO

CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 1
Categoria **A/7 (Abitazioni in villini)**

LOTTO 02

FABBRICATO C/6

INTESTATO

.....

INDIRIZZO

CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 2
Categoria **C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)**

LOTTO 03

TERRENO PASCOLO CESPUGLIOSO

INTESTATO

.....

INDIRIZZO

86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 9 Particella 203
Particella con qualità **PASCOLO CESPUGLIOSO di Classe U**

LOTTO 04**TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO**

INTESTATO

.....

INDIRIZZO

CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 9 Particella 206
Particella con qualità: **INCOLTO PRODUTTIVO di Classe U****LOTTO 05****TERRENO SEMINATIVO**

INTESTATO

.....

INDIRIZZO

CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 9 Particella 484
Particella con qualità: **SEMINATIVO di Classe 4****CORPO A****DI PROPRIETÀ DI(DA LOTTO 6 AL 13)****LOTTO 06****FABBRICATO C/2**

INTESTATO

.....

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 1
Categoria **C/2** (Magazzini e locali di deposito)**LOTTO 07****FABBRICATO A/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 4
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)**LOTTO 08****FABBRICATO A/2**

INTESTATO

.....

INDIRIZZO

Diritto di: Proprietà per 1/1
VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**

Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 5
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 09**FABBRICATO A/2**

INTESTATO
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO VIA COLLE MARINI n. 1 Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 9
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 10**FABBRICATO D/8**

INTESTATO
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO VIA COLLE MARINI n. 1 Piano S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 10
Categoria **D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

LOTTO 11**TERRENO PASCOLO**

INTESTATO
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO 86170 – ISERNIA IS IT

NCT Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 32 Particella 158
Particella con qualità: **PASCOLO di Classe 1**

LOTTO 12**FABBRICATO A/4**

INTESTATO
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO CONTRADA COLLE VAVUSO n. SNC Piano T-1
86170 – ISERNIA IS IT

NCUE Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 26 Particella 1063
Categoria **A/4** (Abitazioni di tipo popolare)

LOTTO 13**TERRENO ULIVETO**

INTESTATO
Diritto di: Proprietà' per 1/1

INDIRIZZO 86170 – ISERNIA IS IT

NCT Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 63 Particella 565
Particella con qualità **ULIVETO di Classe 1**

D

OPERAZIONI PERITALI DI
ACCERTAMENTO

Successivamente al giuramento, il sottoscritto ESPERTO CTU procedeva come di **seguito** **esplicitato**:

RICHIESTE DELL'ESPERTO CTU		
DATA	DESCRIZIONE	ALLEGATO
APRILE/2023		
19/04/2023	RICEVEVA a mezzo PEC dal Tribunale di Isernia l'Atto di Nomina come Esperto CTU del Compendio Pignorato in oggetto;	01
28/04/2023	PRESTAVA Giuramento per l'incarico presso la cancelleria del Tribunale;	02
28/04/2023	ESTRAEVA copia degli atti presenti nel fascicolo telematico, al fine di verificare la completezza della documentazione disponibile e pianificare le attività da svolgere per l'acquisizione del necessario all'espletamento dell'incarico;	03
MAGGIO/2023		
02/05/2023	INVIAVA a mezzo PEC ai Soggetti Parti del suddetto procedimento la comunicazione di incarico di Esperto CTU del Sottoscritto;	04
02/05/2023	RICHIEDEVA tramite Portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Isernia – Ufficio Territoriale, le Mappe Catastali , relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	05
02/05/2023	RICHIEDEVA tramite Portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Isernia – Ufficio Territoriale, le Visure Catastali Storiche per immobile , relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	06
02/05/2023	RICHIEDEVA tramite Portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Isernia – Ufficio Territoriale, l' Elaborato Catastale Planimetrico dei Fabbricati , relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	07
02/05/2023	RICHIEDEVA tramite Portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Isernia – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ispezioni Ipotecarie per Immobile , relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	08
02/05/2023	ACQUISIVA tramite Portale dell'Agenzia delle Entrate di Isernia, nella sezione banca dati dei VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) per i Terreni , i valori relativi ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	09
02/05/2023	ACQUISIVA tramite portale dell'Agenzia delle Entrate di Isernia, nella sezione banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dei Fabbricati , le quotazioni relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	10
02/05/2023	ESEGUIVA ricerche cartacee e digitali per Inquadramento Territoriale , relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	11

02/05/2023	ESEGUIVA ricerche cartacee e digitali per Inquadramento Vincoli , relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	12
GIUGNO/2023		
06/06/2023	INVIAVA a mezzo PEC al Comune - Settore Urbanistica, la richiesta per l'acquisizione della Documentazione Amministrativa/Progettuale , relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	13
06/06/2023	INVIAVA a mezzo PEC alla REGIONE MOLISE - IV Dipartimento - SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE E PAESAGGISTICA TECNICO DELLE COSTRUZIONI PROGETTO STRUTTURALE, la richiesta di informazioni e di accesso documentale , relativi ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	14
06/06/2023	INVIAVA a mezzo PEC alla REGIONE MOLISE - IV Dipartimento - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE POLITICHE ENERGETICHE CERTIFICATI ENERGETICI, la richiesta di informazioni e di accesso documentale , relativi ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	15
06/06/2023	INVIAVA a mezzo PEC, all' AGENZIA ENTRATE – UFFICIO SERVIZI FISCALI E ATTI GIUDIZIARI CONTRATTI DI LOCAZIONE, la richiesta di informazioni e di accesso documentale, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia;	16

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso il compendio immobiliare pignorato, all'acquisizione della documentazione presso gli Enti Competenti e sulla base degli elementi raccolti e dall'analisi della documentazione del fascicolo, procedeva alla stesura della presente **relazione peritale** con specifico riferimento ai quesiti oggetto dell'**Esperto CTU**.

E

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

E.1

QUESITO 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), Segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante eventuale lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

L'ESPERTO CTU, letti gli Atti Processuali ed esaminata la documentazione prodotta dalle Parti, acquisita la documentazione necessaria presso uffici delle Pubbliche Amministrazioni di loro competenza.

HA VERIFICATO:

- A. **La completezza dei certificati**, delle trascrizioni e delle iscrizioni, nonché l'elencazione dei proprietari succedutisi nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento;
- B. **L'esistenza**, mediante gli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Isernia – Settore Territorio, delle Visure Catastali Storiche, delle Mappe Catastali e degli Elaborati Catastali.

La documentazione è risultata completa, si è riscontrata la corrispondenza tra i Beni Pignorati e la titolarità in capo ai Debitori Esecutati.

CORPO A**DI PROPRIETÀ(DA LOTTO 1 AL 5)****LOTTO 01****FABBRICATO A/7**

INTESTATO	..... Diritto di Proprietà' per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 1</u> Categoria A/7 (Abitazioni in villini)

LOTTO 02**FABBRICATO C/6**

INTESTATO	..... Diritto di Proprietà' per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 2</u> Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)

I LOTTI DENOMINATI 01 E 02, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, **ha acquisito** la seguente documentazione:

- PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
 - ALLEGATO 05: Mappe Catastali
 - ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche
 - ALLEGATO 07: Elaborati Catastali
 con le seguenti risultanze:
 - **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
- PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
 - ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile

con le seguenti risultanze:

▪ **RISULTANO:**

1. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Nota disponibile in formato elettronico TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

-
3. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenda delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi - Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

▪ **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

-
4. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenda delle Entrate/Ufficio Territorio/Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fabbricati, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

▪ **ALLEGATO 10: valori OMI**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

-
5. **PRESSO** l'Ufficio dell'Amministrazione Comunale/Settore Urbanistica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

▪ **ALLEGATO 11: Stralcio Piano Regolatore Generale - PRG**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

-
6. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Ambiente/Tutela del Paesaggio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

▪ **ALLEGATO 12: Stralcio Piani Territoriali Paesistico-Ambientali Di Area Vasta - PTPAAV + Piani Dissesto Idrogeologico**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

-
7. **PRESSO** l'Ufficio dell'Amministrazione Comunale/Settore Urbanistica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

▪ **ALLEGATO 13: Progetto Architettonico + Titoli Autorizzativi**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

-
8. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Ambiente/Suolo/Sismica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

▪ **ALLEGATO 14: Progetto Sismico + Titoli Autorizzativi**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

-
9. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Servizio Programmazione Politiche Energetiche, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

▪ **ALLEGATO 15: Certificazioni Energetiche**

con le seguenti risultanze:

- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

10. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**

con le seguenti risultanze:

- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

LOTTO 03

TERRENO PASCOLO CESPUGLIOSO

INTESTATO

...
Diritto di Proprietà' per 1/1

INDIRIZZO

86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 9 Particella 203
Particella con qualità **PASCOLO CESPUGLIOSO di Classe U**

I LOTTI DENOMINATI 03, l'Esperto CTU, ha acquisito la seguente documentazione:

11. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 05: Mappe Catastali**
- **ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche**
- **ALLEGATO 07: Elaborati Catastali**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

12. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO:**

1. TRASCRIZIONE del 20/05/2005 - Registro Particolare 1517 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 199401 del 21/04/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2104 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 207637 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 1677 Registro Generale 2106 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 207638 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. Nota disponibile in formato elettronico TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

13. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agencia delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi – Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

14. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agencia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**

con le seguenti risultanze:

- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

LOTTO 04	TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO
INTESTATO	..... Diritto di Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCT	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 9 Particella 206</u> Particella con qualità: INCOLTO PRODUTTIVO di Classe U

I LOTTI DENOMINATI 04, l'Esperto CTU, ha acquisito la seguente documentazione:

15. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agencia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 05: Mappe Catastali**
- **ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche**
- **ALLEGATO 07: Elaborati Catastali**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

16. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agencia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO:**

1. TRASCRIZIONE del 20/05/2005 - Registro Particolare 1517 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 199401 del 21/04/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2104 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 207637 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 1677 Registro Generale 2106 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 207638 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. Nota disponibile in formato elettronico TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

17. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agazia delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi - Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

18. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agazia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**

con le seguenti risultanze:

- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

LOTTO 05	TERRENO SEMINATIVO
INTESTATO	..... Diritto di Proprietà' per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCT	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 9 Particella 484</u> Particella con qualità: SEMINATIVO di Classe 4

I LOTTI DENOMINATI 05, l'Esperto CTU, ha acquisito la seguente documentazione:

19. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agazia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 05: Mappe Catastali**
- **ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche**
- **ALLEGATO 07: Elaborati Catastali**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

20. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agazia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO:**

1. TRASCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2104 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 207637 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 1677 Registro Generale 2106 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 207638 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 1. Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

21. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agazia delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi - Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

22. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agazia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**

con le seguenti risultanze:

- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

CORPO A

DI PROPRIETÀ DI.....(DA LOTTO 6 AL 13)

LOTTO 06

FABBRICATO C/2

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 1
Categoria **C/2** (Magazzini e locali di deposito)

LOTTO 07

FABBRICATO A/2

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 4
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 08		FABBRICATO A/2
INTESTATO	.....	Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO		VIA COLLE MARINI Piano 1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU		Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 5</u> Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 09		FABBRICATO A/2
INTESTATO	.....	Diritto di: Proprietà' per 1/1
INDIRIZZO		VIA COLLE MARINI n. 1 Piano T 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU		Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 9</u> Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 10		FABBRICATO D/8
INTESTATO	.....	Diritto di: Proprietà' per 1/1
INDIRIZZO		VIA COLLE MARINI n. 1 Piano S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU		Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 10</u> Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

I LOTTI DENOMINATI 06, 07, 08, 09 e 10, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, ha **acquisito** la seguente documentazione:

23. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 05: Mappe Catastali**
- **ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche**
- **ALLEGATO 07: Elaborati Catastali**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

24. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO:**

SUBALTERNO 1

1. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

SUBALTERNO 4

1. TRASCRIZIONE del 04/03/2003 - Registro Particolare 666 Registro Generale 777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 128/2003 del 17/02/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 225 del 22/07/2005 (CANCELLAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

SUBALTERNO 5

1. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

SUBALTERNO 9

1. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

SUBALTERNO 10

1. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

25. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenda delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi - Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

26. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Territorio/Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fabbricati, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 10: valori OMI**
- con le seguenti risultanze:
- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
27. **PRESSO** l'Ufficio dell'Amministrazione Comunale/Settore Urbanistica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 11: Stralcio Piano Regolatore Generale - PRG**
- con le seguenti risultanze:
- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
28. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Ambiente/Tutela del Paesaggio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 12: Stralcio Piani Territoriali Paesistico-Ambientali Di Area Vasta – PTPAAV + Piani Dissesto Idrogeologico**
- con le seguenti risultanze:
- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
29. **PRESSO** l'Ufficio dell'Amministrazione Comunale/Settore Urbanistica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 13: Progetto Architettonico + Titoli Autorizzativi**
- con le seguenti risultanze:
- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
30. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Ambiente/Suolo/Sismica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 14: Progetto Sismico + Titoli Autorizzativi**
- con le seguenti risultanze:
- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
31. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Servizio Programmazione Politiche Energetiche, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 15: Certificazioni Energetiche**
- con le seguenti risultanze:
- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
32. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**
- con le seguenti risultanze:
- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

LOTTO 11**TERRENO PASCOLO**

INTESTATO
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO 86170 – ISERNIA IS IT

NCT Comune **ISERNIA** - Codice **E335**

Foglio **32** Particella **158**

Particella con qualità: **PASCOLO di Classe 1**

I LOTTI DENOMINATI 11, l'Esperto CTU, ha acquisito la seguente documentazione:

33. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 05: Mappe Catastali**
- **ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche**
- **ALLEGATO 07: Elaborati Catastali**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

34. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO:**

1. TRASCRIZIONE del 18/07/1996 - Registro Particolare 2358 Registro Generale 2745 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/392 del 20/05/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 12/01/2006 - Registro Particolare 114 Registro Generale 140 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 205037 del 14/12/2005 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ITERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

35. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi - Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

36. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**

con le seguenti risultanze:

- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

LOTTO 12

FABBRICATO A/4

INTESTATO	..... Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE VAVUSO n. SNC Piano T-1 86170 – ISERNIA IS IT
NCUE	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 26 Particella 1063</u> Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

Il Lotto denominato 12, l'Esperto CTU, ha acquisito la seguente documentazione:

1. PRESSO l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 05: Mappe Catastali**
- **ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche**
- **ALLEGATO 07: Elaborati Catastali**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

2. PRESSO l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO:**

1. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

3. PRESSO l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi – Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

4. PRESSO l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Territorio/Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fabbricati, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 10: valori OMI**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

5. PRESSO l'Ufficio dell'Amministrazione Comunale/Settore Urbanistica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 11: Stralcio Piano Regolatore Generale - PRG**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

6. **PRESSO** L'Ufficio Regione Molise/Ambiente/Tutela del Paesaggio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 12: Stralcio Piani Territoriali Paesistico-Ambientali Di Area Vasta – PTPAAV + Piani Dissesto Idrogeologico**
- con le seguenti risultanze:
- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
7. **PRESSO** l'Ufficio dell'Amministrazione Comunale/Settore Urbanistica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 13: Progetto Architettonico + Titoli Autorizzativi**
- con le seguenti risultanze:
- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
8. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Ambiente/Suolo/Sismica, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 14: Progetto Sismico + Titoli Autorizzativi**
- con le seguenti risultanze:
- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
9. **PRESSO** l'Ufficio Regione Molise/Servizio Programmazione Politiche Energetiche, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 15: Certificazioni Energetiche**
- con le seguenti risultanze:
- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-
10. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**
- con le seguenti risultanze:
- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.
-

LOTTO 13**TERRENO ULIVETO**

INTESTATO	..... Diritto di: Proprietà' per 1/1
INDIRIZZO	86170 – ISERNIA IS IT
NCT	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 63 Particella 565</u> Particella con qualità ULIVETO di Classe 1

I LOTTI DENOMINATI 13, l'Esperto CTU, ha acquisito la seguente documentazione:

1. **PRESSO** l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Isernia/Settore Territorio, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:
- **ALLEGATO 05: Mappe Catastali**
 - **ALLEGATO 06: Visure Catastali Storiche**
 - **ALLEGATO 07: Elaborati Catastali**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

2. PRESSO l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 08: Ispezioni Ipotecaria per dati del singolo immobile**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO:**

1. TRASCRIZIONE del 21/09/1992 - Registro Particolare 3370 Registro Generale 3807 Pubblico ufficiale CONTI MICHELE Repertorio 30930 del 01/09/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 21/04/1999 - Registro Particolare 1129 Registro Generale 1416 Pubblico ufficiale LONGOBARDI AGOSTINO Repertorio 44738 del 15/04/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 19/04/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 1456 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1475 del 11/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 482 Registro Generale 563 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 42/2023 del 31/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

3. PRESSO l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Territorio - Banca dati dei valori agricoli medi – Terreni, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 09: valori VAM**

con le seguenti risultanze:

- **RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

4. PRESSO l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate/Ufficio Servizi Fiscali/Atti giudiziari, relative ad ogni singolo immobile oggetto della Perizia:

- **ALLEGATO 16: Contratti di Locazione**

con le seguenti risultanze:

- **NON RISULTANO** agli archivi dell'Ente.

E.2 QUESITO 2

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, Località, Via, Numero Civico, Scala, Piano, Interno, Caratteristiche interne ed esterne, Superficie (Calpestabile) in mq, Confini, Dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

L'ESPERTO CTU, tramite comunicazione per vie brevi al **Custode**, si recava presso gli immobili pignorati in data **07/06/2023** alle ore **10:00**, in presenza del **Custode** e del **Debitore** dei beni pignorati, apprestandosi a trascrivere quanto rilevato nella seguente documentazione:

- ALLEGATO 19: VERBALE DI ACCESSO PER IL SOPRALLUOGO, riporta di seguito la descrizione sintetica in schede degli immobili pignorati

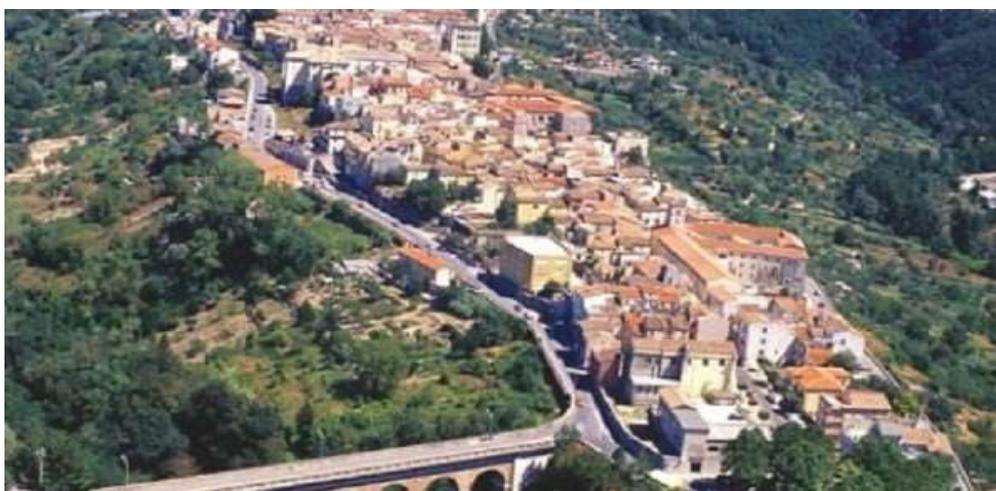


Foto – Comune di Isernia

Il **compendio immobiliare** oggetto di procedura giudiziaria è sito nel Comune di **ISERNIA**, che conta una popolazione di **20.771 abitanti (01/01/2022 - Istat)** ed ha una superficie territoriale di **69,15 km²**, in una densità abitativa pari a **300,38 ab/km²** e posto ad una altitudine di **423 m s.l.m.**, con un'altitudine minima **299 m s.l.m.** e massima **903 m s.l.m.**, Classificazione sismica 1 e classificazione climatica Zona climatica D e Gradi giorno 1.866.

Isernia è una delle due province della Regione Molise., che confina a nord con l'Abruzzo (le province L'Aquila e Chieti), la Provincia di Campobasso ad est, la Campania a sud (provincia di Caserta), e il Lazio (provincia di Frosinone). Essa comprende 52 comuni, di cui solo due hanno più di 10.000 abitanti.

Il territorio è prevalentemente montuoso, con una vasta dotazione di boschi e paesaggi naturali. Isernia detiene numerose aree protette, tra cui il Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise nella zona Mainarde; le Riserve naturali di Collemeluccio e Montedimezzo; il Giardino di Flora Appenninica di Capracotta; l'Oasi WWF Naturale "Le Mortine" di Venafro e la Riserva Naturale di Pesche.

CORPO A

DI PROPRIETÀ(DA LOTTO 1 AL 5)

LOTTO 01

FABBRICATO A/7

INTESTATO	..... Diritto di Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 1</u> Categoria A/7 (Abitazioni in villini)

TIPOLOGIA FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

CATEGORIA RESIDENZIALE

GENERE IMMOBILE RESIDENZIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO



FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE **41.61278532, 14.231796285**

PERTINENZE **NESSUNA**

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è adibito a Civile Abitazione, di nuova costruzione dell'anno 2005, si sviluppa su n. 2 (due) piani fuori terra, con un piano seminterrato in parte e un piano terra, collegati da una scala interna in C.A., sormontato da un tetto a falde. L'immobile si presenta ben curato sia esternamente che internamente, con divisori interni in muratura e dotato di n. 3 vano "Bagno". L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e termico, e risulta occupato da elementi di arredo ad uso abitativo.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 02**FABBRICATO C/6**

INTESTATO

.....
Diritto di Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 2
Categoria **C/6** (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)

TIPOLOGIA

FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

CATEGORIA

RESIDENZIALE

GENERE

IMMOBILE RESIDENZIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO



FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE

41.61278532, 14.231796285

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è adibito a rimessa/garage, di costruzione dell'anno 2005, situato al piano seminterrato dell'immobile prima descritto.

L'immobile si presenta ben curato sia esternamente che internamente, con divisori interni in muratura di un'altezza interna di 3.00 ml. e risulta occupato da elementi di arredo ad uso abitativo.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 03**TERRENO PASCOLO CESPUGLIOSO**

INTESTATO

.....
Diritto di Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 9 Particella 203
Particella con qualità **PASCOLO CESPUGLIOSO di Classe U**

TIPOLOGIA

TERRENO

CATEGORIA

ALTRA CATEGORIA

GENERE

IMMOBILE

FOTO



FOTO 1 - ORTOFOTO

COORDINATE

41.64225675,14.19656605

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile è censito NCT come PASCOLO CESPUGLIOSO, si presenta collinare e con piena vegetazione di alberi e arbusti, di forma geometrica irregolare e sprovvisto di recinzione di delimitazione.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 04**TERRENO INCOLTO PRODUTTIVO**

INTESTATO	..... Diritto di Proprietà' per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCT	Comune ISERNIA - Codice E335 Foglio 9 Particella 206 Particella con qualità: INCOLTO PRODUTTIVO di Classe U

TIPOLOGIA	TERRENO
CATEGORIA	ALTRA CATEGORIA
GENERE	IMMOBILE

FOTO

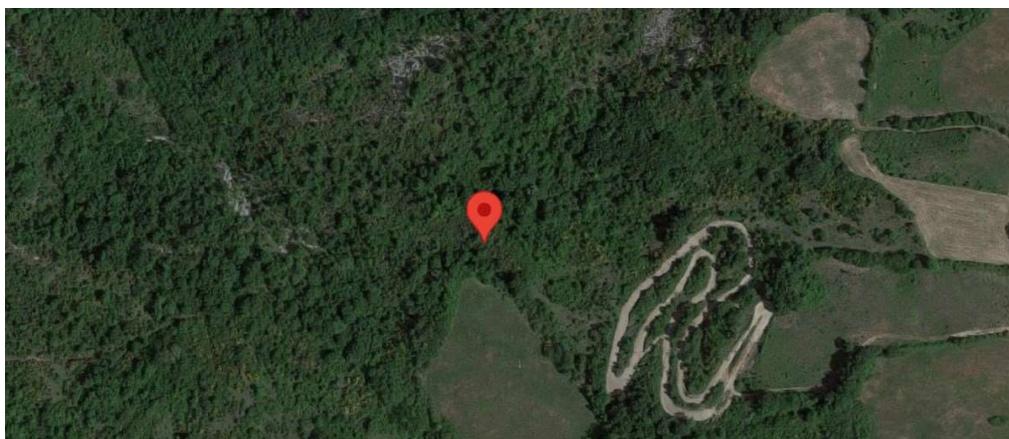


FOTO 1 - ORTOFOTO

COORDINATE **41.6418156,14.1959022**PERTINENZE **NESSUNA**

DESCRIZIONE **L'immobile è censito NCT come INCOLTO PRODUTTIVO, si presenta collinare e con piena vegetazione di alberi e arbusti, di forma geometrica irregolare e sprovvisto di recinzione di delimitazione.**

NOTE Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 05**TERRENO SEMINATIVO**

INTESTATO

.....
Diritto di Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 9 Particella 484
Particella con qualità: **SEMINATIVO di Classe 4**

TIPOLOGIA

TERRENO

CATEGORIA

ALTRA CATEGORIA

GENERE

IMMOBILE

FOTO

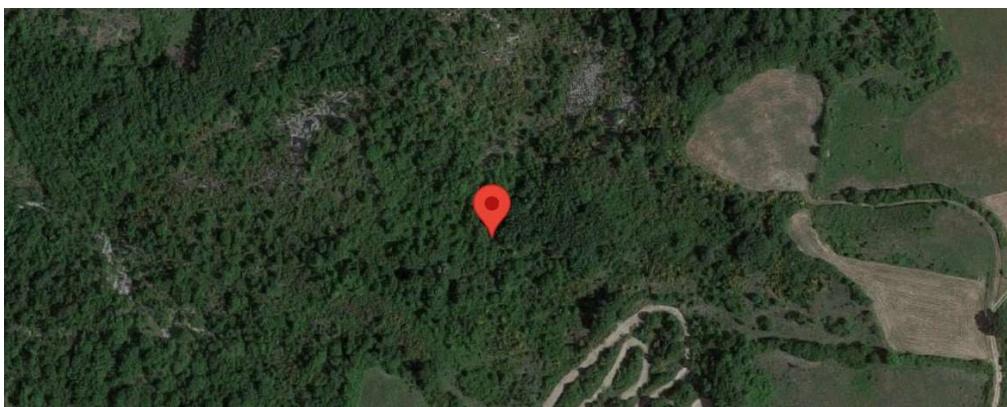


FOTO 1 - ORTOFOTO

COORDINATE

41.64225675,14.19656605

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile è censito NCT come **SEMINATIVO**, si presenta collinare e con piena vegetazione di alberi e arbusti, di forma geometrica irregolare e sprovvisto di recinzione di delimitazione.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

CORPO A

DI PROPRIETÀ DI(DA LOTTO 6 AL 13)

LOTTO 06

FABBRICATO C/2

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 1
Categoria **C/2** (Magazzini e locali di deposito)

TIPOLOGIA

FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

CATEGORIA

RESIDENZIALE

GENERE

IMMOBILE RESIDENZIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO



FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE

41.6089977, 14.2328278

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è censito al NCEU come **DEPOSITO**, senza divisori interni, di vecchia costruzione degli anni 80', situato al piano terra del lato sx dell'ingresso principale dell'edificio a cui appartiene.

L'immobile si presenta in uno stato ordinario sia esternamente che internamente, e presenta dei divisori interni dotati di porte, è presente sia l'impianto elettrico che quello termico, e risulta occupato da elementi di arredo ad uso abitativo.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 07

FABBRICATO A/2

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 4
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

TIPOLOGIA

FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

CATEGORIA

RESIDENZIALE

GENERE

IMMOBILE RESIDENZIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO



FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE

41.6089977, 14.2328278

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è censito al NCEU come **ABITAZIONE**, si presenta di vecchia costruzione risalente agli anni 80', situato al piano primo sul lato dx dell'ingresso dell'edificio a cui appartiene, l'abitazione è stata creata dal sottotetto di hm 2,20 dell'immobile, a cui si accede tramite una scala esterna in ferro.

L'immobile si presenta ordinario sia esternamente che internamente, con divisori interni in muratura e dotato di n. 1 vano "Bagno". L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e termico, e risulta occupato da elementi di arredo ad uso abitativo.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 08**FABBRICATO A/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 5
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

TIPOLOGIA

FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

CATEGORIA

RESIDENZIALE

GENERE

IMMOBILE RESIDENZIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO



FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE

41.6089977, 14.2328278

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è censito al NCEU come **ABITAZIONE**, si presenta di vecchia costruzione risalente agli anni 80', situato al piano primo sul lato sx dell'ingresso dell'edificio a cui appartiene, l'abitazione è stata creata dal sottotetto di hm 2,20 dell'immobile, a cui si accede tramite una scala esterna in ferro.

L'immobile si presenta ordinario sia esternamente che internamente, con divisori interni in muratura e dotato di n. 1 vano "Bagno". L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e termico, e risulta occupato da elementi di arredo ad uso abitativo.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 09

FABBRICATO A/2

INTESTATO

.....

Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI n. 1 Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 9
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

TIPOLOGIA

FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI

CATEGORIA

RESIDENZIALE

GENERE

IMMOBILE RESIDENZIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO



FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE

41.6089977, 14.2328278

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è censito al NCEU come **ABITAZIONE**, si presenta di vecchia costruzione risalente agli anni 80', situato al piano terra sul lato dx dell'ingresso dell'edificio a cui appartiene. L'immobile si presenta ordinario sia esternamente che internamente, con divisori interni in muratura e dotato di n. 1 vano "Bagno". L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e termico, e risulta occupato da elementi di arredo ad uso abitativo.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 10**FABBRICATO D/8**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI n. 1 Piano S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio **82** - Particella **219** - Subalterno **10**
Categoria **D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

TIPOLOGIA

FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI

CATEGORIA

TERZIARIO

GENERE

IMMOBILE COMMERCIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO

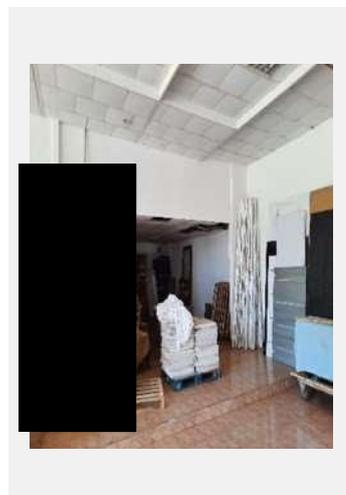


FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE

41.6089977, 14.2328278

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è censito al NCEU come **Locale Commerciale**, di vecchia costruzione risalente agli anni 80', situato al piano seminterrato dell'immobile prima descritto.

L'immobile si presenta in uno stato poco curato sia esternamente che internamente, sia l'impianto elettrico che quello termico sono obsoleti, dotato di n. 1 vano "Bagno", e risulta occupato da elementi di arredo ad uso abitativo.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 11**TERRENO PASCOLO**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 32 Particella 158
Particella con qualità: **PASCOLO di Classe 1**

TIPOLOGIA

TERRENO

CATEGORIA

ALTRA CATEGORIA

GENERE

IMMOBILE

FOTO

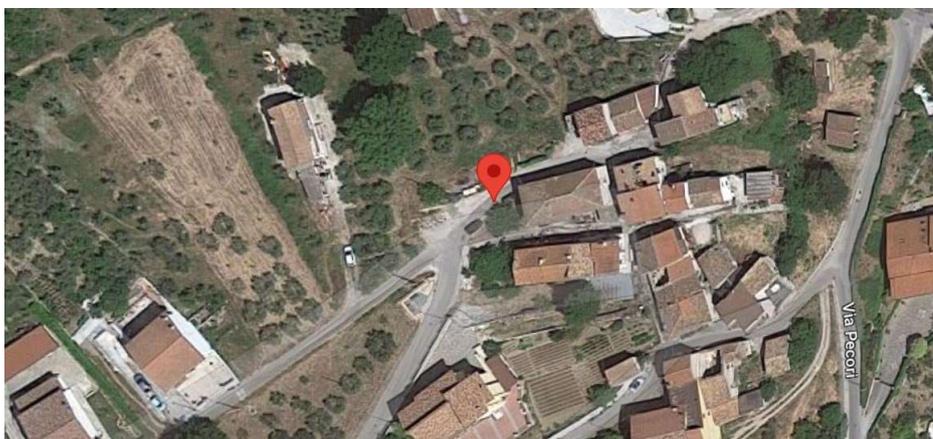


FOTO 1 - ORTOFOTO

COORDINATE

41.61237615,14.2314696

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile è censito NCT come **PASCOLO**, presenta una conformazione pianeggiante, libera e priva di arbusti, di forma geometrica irregolare e sprovvisto di recinzione di delimitazione, che presenta il passaggio di una strada interpoderale, quasi nella sua totalità.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 12**FABBRICATO A/4**

INTESTATO	.....Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE VAVUSO n. SNC Piano T-1 86170 – ISERNIA IS IT
NCUE	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 26 Particella 1063</u> Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

TIPOLOGIA	FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE RESIDENZIALI
CATEGORIA	RESIDENZIALE
GENERE	IMMOBILE RESIDENZIALE

FOTO



FOTO 1 - ESTERNO



FOTO 2 - INTERNO

COORDINATE **41.62027525, 14.22831155**PERTINENZE **NESSUNA**

DESCRIZIONE L'immobile in oggetto è censito al NCEU come **ABITAZIONE**, di vecchia costruzione, ante l'anno 1967, situato in una zona collinare, ove è presente un agglomerato di case. L'immobile si presenta realizzato in pietra, su due livelli, collegati da una scala interna, non "manutentato" sia esternamente che internamente.

NOTE Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 13**TERRENO ULIVETO**

INTESTATO

.....Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

86170 – ISERNIA IS IT

NCT

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio **63** Particella **565**
Particella con qualità **ULIVETO di Classe 1**

TIPOLOGIA

TERRENO

CATEGORIA

ALTRA CATEGORIA

GENERE

IMMOBILE

FOTO

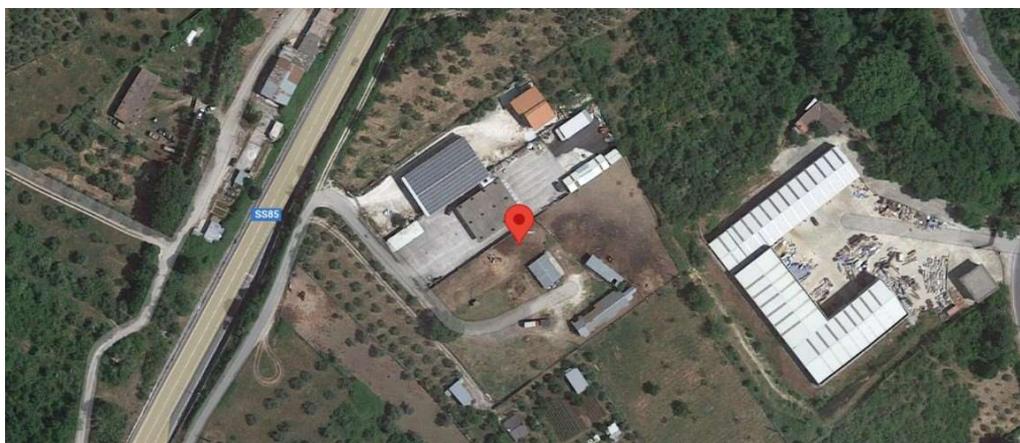


FOTO 1 - ORTOFOTO

COORDINATE

41.57053735,14.20983475

PERTINENZE

NESSUNA

DESCRIZIONE

L'immobile è censito NCT come **ULIVETO**, presenta una conformazione pianeggiante, libero da piante di ulivi, di altre piante e privo di arbusti, di forma geometrica regolare della tipologia rettangolare e accessibile da una strada semi-asfaltata.

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

E.3 QUESITO 3

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

All'Esperto CTU, alla luce delle indagini esperite presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Territorio e dalle verifiche effettuate in loco, i beni oggetto del pignoramento risultano facilmente individuabili e conformi alla descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento.

E.4 QUESITO 4

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

L'Esperto CTU, verificata la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto della perizia immobiliare e la documentazione depositata presso il **Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU)**, di seguito esplicita per immobile le verifiche effettuate, ed indica le operazioni necessarie per l'eliminazione delle eventuali difformità rilevate, quantificandone i relativi costi.

CORPO A

DI PROPRIETÀ(DA LOTTO 1 AL 5)

LOTTO 01 FABBRICATO A/7

INTESTATO	..... Diritto di Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 1</u> Categoria A/7 (Abitazioni in villini)

LOTTO 02 FABBRICATO C/6

INTESTATO	..... Diritto di Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 2</u> Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)

I LOTTI DENOMINATI 01 E 02, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, **ha acquisito** le seguenti risultanze:

DIFFORMITÀ CATASTALI	<p>Le risultanze delle suddette verifiche documentali “EVIDENZIANO DIFFORMITÀ CATASTALI” solo per il Subalterno 01:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la presenza di un balcone creato utilizzando parte di un vano interno, al piano terra. <p>Tali difformità possono essere sanate con le seguenti operazioni, da effettuarsi ad opera di un Professionista abilitato:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rilievo Architettonico metrico e grafico dello Stato di Fatto; 2. Predisposizione della Pratica Edilizia “CILA a Sanatoria” per le opere interne; 3. Pagamento della Sanzione Amministrativa; 4. Pagamento dei Diritti di Segreteria; 5. Invio della Pratica Edilizia per l'aggiornamento al Comune di riferimento - Ufficio Urbanistica; 6. Invio della Pratica Catastale per l'aggiornamento all'Agenzia Entrate - Ufficio Territorio; 7. Predisposizione della pratica di Agibilità ai Art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) della Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA); 8. Pagamento dei Diritti di Segreteria; 9. Invio della Pratica Agibilità per l'aggiornamento al Comune di riferimento - Ufficio Urbanistica; <p>Sebbene non quantificabile con precisione, si ipotizza che l'intero costo per la regolarizzazione delle Difformità anzidette, possa essere di circa € 2.800,00 (Euro Duemilaottocento/00) escluso oneri e iva per legge.</p> <p>Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.</p>
ELIMINARE TALI DIFFORMITÀ	
NOTE	

CORPO A**DI PROPRIETÀ DI.....(DA LOTTO 6 AL 13)****LOTTO 06****FABBRICATO C/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 1
Categoria **C/2** (Magazzini e locali di deposito)**LOTTO 07****FABBRICATO A/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**

Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 4
 Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 08**FABBRICATO A/2**

INTESTATO
 Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO VIA COLLE MARINI Piano 1
 86170 – ISERNIA IS IT

NCEU Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 5
 Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 09**FABBRICATO A/2**

INTESTATO
 Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO VIA COLLE MARINI n. 1 Piano T
 86170 – ISERNIA IS IT

NCEU Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 9
 Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 10**FABBRICATO D/8**

INTESTATO
 Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO VIA COLLE MARINI n. 1 Piano S1
 86170 – ISERNIA IS IT

NCEU Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 10
 Categoria **D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

I LOTTI DENOMINATI 06, 07, 08, 09 e 10, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, ha **acquisito** le seguenti risultanze:

DIFFORMITÀ
 CATASTALI

Le risultanze delle suddette verifiche documentali **"EVIDENZIANO DIFFORMITÀ CATASTALI"**

per il Subalterno 01:

- la presenza dei divisori interni.

per il Subalterno 09:

- la presenza di un balcone creato utilizzando parte di un vano interno, al piano terra.

per il Subalterno 10:

- la presenza di una veranda al piano seminterrato.

ELIMINARE TALI
 DIFFORMITÀ

Tali difformità possono essere sanate con le seguenti operazioni, da effettuarsi ad opera di un Professionista abilitato:

10. Rilievo Architettonico metrico e grafico dello Stato di Fatto;
11. Predisposizione della Pratica Edilizia **"CILA a Sanatoria"** per le opere interne;
12. Pagamento della Sanzione Amministrativa;
13. Pagamento dei Diritti di Segreteria;

14. Invio della Pratica Edilizia per l'aggiornamento al Comune di riferimento - Ufficio Urbanistica;
15. Invio della Pratica Catastale per l'aggiornamento all'Agenzia Entrate - Ufficio Territorio;
16. Predisposizione della pratica di Agibilità ai Art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) della Segnalazione certificata per l'agibilità (SCA);
17. Pagamento dei Diritti di Segreteria;
18. Invio della Pratica Agibilità per l'aggiornamento al Comune di riferimento - Ufficio Urbanistica;

Sebbene non quantificabile con precisione, si ipotizza che l'intero costo per la regolarizzazione delle Difformità anzidette, possa essere di circa **€ 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00) escluso oneri e iva per legge.**

NOTE

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli Elaborati Fotografici e Grafici predisposti dallo scrivente.

LOTTO 12**FABBRICATO A/4**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

CONTRADA COLLE VAVUSO n. SNC Piano T-1
86170 – ISERNIA IS IT

NCUE

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 26 Particella 1063
Categoria **A/4** (Abitazioni di tipo popolare)

Il Lotto denominato 13, l'Esperto CTU, ha acquisito le seguenti risultanze:

NOTE

L'immobile in oggetto risulta "ante 1967", edificio realizzato appunto prima della data 01/09/1967, giorno di entrata in vigore della Legge 765/1967, della cui esecuzione è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone non considerate all'epoca come nuclei urbani.

In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1° settembre 1967, poiché anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

E.5**QUESITO 5**

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'Esperto CTU, verificata l'ubicazione degli immobili oggetto della perizia immobiliare ed esaminato lo strumento urbanistico del Comune di riferimento, esplicita di seguito le risultanze:

- **ALLEGATO 11: Inquadramento Territoriale**

CORPO A**DI PROPRIETÀDA LOTTO 1 AL 5)****LOTTO 01****FABBRICATO A/7**

INTESTATO	.....i Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 1</u> Categoria A/7 (Abitazioni in villini)

LOTTO 02**FABBRICATO C/6**

INTESTATO	..... Diritto di Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 2</u> Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)

I LOTTI DENOMINATI 01 E 02, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, **ha acquisito** la seguente documentazione:

Estratto
PRGZONA
PRG**ZONA AGRICOLA**NORMA
PRG

Territorio del Comune di ISERNIA
Modifica dell'art. 22 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G. modificato, e recepito da ultimo da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 59 in data 11-10-2010.

CORPO A**DI PROPRIETÀ DI (LOTTO 6 AL 13)****LOTTO 06****FABBRICATO C/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 1
Categoria **C/2** (Magazzini e locali di deposito)**LOTTO 07****FABBRICATO A/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 4
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)**LOTTO 08****FABBRICATO A/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI Piano 1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 5
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)**LOTTO 09****FABBRICATO A/2**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI n. 1 Piano T
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 9
Categoria **A/2** (Abitazioni di tipo civile)**LOTTO 10****FABBRICATO D/8**

INTESTATO

.....
Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

VIA COLLE MARINI n. 1 Piano S1
86170 – ISERNIA IS IT

NCEU

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 10

Categoria **D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

I LOTTI DENOMINATI 06, 07, 08, 09 e 10, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, **ha acquisito** la seguente documentazione:

Estratto PRG	
ZONA PRG	<p>ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDALE (B3) ZONA B/3,5 137,3 UF 0,3 mq/mq Hmax 10 m (3 piani)</p>
NORMA PRG	<p>Territorio del Comune di ISERNIA Modifica dell'art. 22 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G. modificato, e recepito da ultimo da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 59 in data 11-10-2010.</p>

LOTTO 12

FABBRICATO A/4

INTESTATO

.....
 Diritto di: Proprietà per 1/1

INDIRIZZO

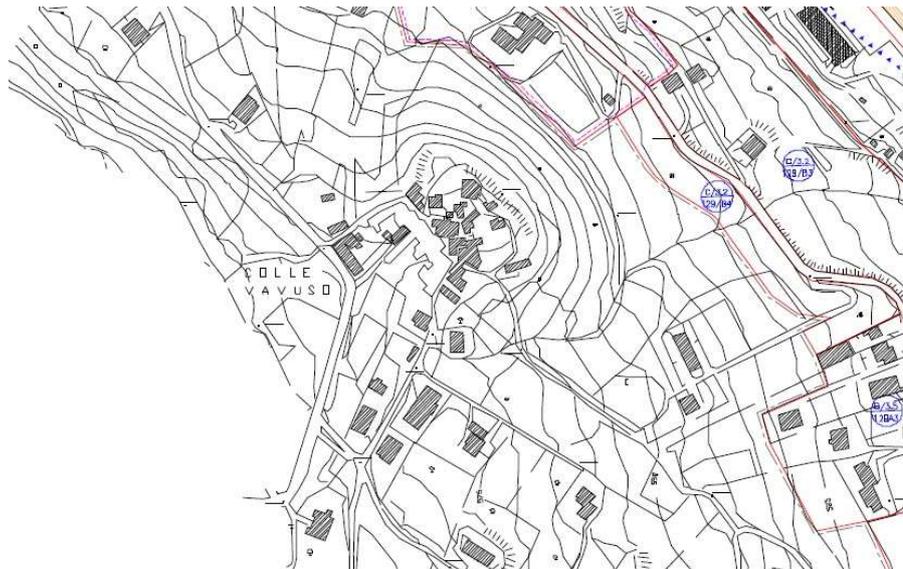
CONTRADA COLLE VAVUSO n. SNC Piano T-1
 86170 – ISERNIA IS IT

NCUE

Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
Foglio 26 Particella 1063
 Categoria **A/4** (Abitazioni di tipo popolare)

Il Lotto denominato 13, l'Esperto CTU, **ha acquisito** la seguente documentazione:

Estratto PRG



ZONA PRG

ZONA AGRICOLA

NORMA PRG

Territorio del Comune di ISERNIA
 Modifica dell'art. 22 delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G. modificato, e recepito da ultimo da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 59 in data 11-10-2010.

E.6 QUESITO 6

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, della perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatorie ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento e i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni o già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n.7 disp. Att. C.p.c.).

L'Esperto CTU, relativamente agli Immobili Fabbricati, ha verificato quanto di seguito:

CORPO A DI PROPRIETÀ(DA LOTTO 1 AL 5)

LOTTO 01 FABBRICATO A/7

INTESTATO
 INDIRIZZO
 NCEU

....
 Diritto di Proprietà per 1/1
 CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1
 86170 – ISERNIA IS IT
 Comune **ISERNIA** - Codice **E335**
 Foglio **32** - Particella **599** - Subalterno **1**
 Categoria **A/7** (Abitazioni in villini)

LOTTO 02 FABBRICATO C/6

INTESTATO

.....

	Diritto di Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE PAGANO n. SNC Piano T-S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 32 - Particella 599 - Subalterno 2</u> Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)

I LOTTI DENOMINATI 01 E 02, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, **ha acquisito** la seguente documentazione:

TITOLI ABILITATIVI	Permesso di costruire n. 197 del 05/07/2005 Titolo: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione Richiedente: Progettista:
--------------------	---

CORPO A**DI PROPRIETÀ DI(DA LOTTO 6 AL 13)****LOTTO 06****FABBRICATO C/2**

INTESTATO	..... Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	VIA COLLE MARINI Piano T 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 1</u> Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito)

LOTTO 07**FABBRICATO A/2**

INTESTATO	..... Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	VIA COLLE MARINI Piano 1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 4</u> Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 08**FABBRICATO A/2**

INTESTATO	..... Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	VIA COLLE MARINI Piano 1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 5</u> Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 09**FABBRICATO A/2**

INTESTATO	..... Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	VIA COLLE MARINI n. 1 Piano T 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 9</u> Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile)

LOTTO 10**FABBRICATO D/8**

INTESTATO	..... Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	VIA COLLE MARINI n. 1 Piano S1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 82 - Particella 219 - Subalterno 10</u> Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

I LOTTI DENOMINATI 06, 07, 08, 09 e 10, riguardano lo stesso Foglio e Particella catastale, differiscono per numero di Subalterno e di categoria, e pertanto hanno la stessa documentazione Amministrativa, l'Esperto CTU, **ha acquisito** la seguente documentazione:

TITOLI ABILITATIVI	Per il Subalterno 10 Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.31. Legge n. 47/1985 (Condomo Edilizio) relativa: Realizzazione di un capannone per attività artigianale ed uffici, da utilizzare per falegnameria. Richiedente: Progettista:
	Per il Subalterno 07 e 08 Domanda Concessione edilizia Prot. n. 10206 del 31/08/1976 Titolo: Costruzione di un tetto di copertura a mansarda di un fabbricato esistente in loc. Colle Marini Richiedente:
	Per il Subalterno 07 e 08 Concessione edilizia Prot. n. 11999/1131 del 12/09/1981 Titolo: Costruzione di un tetto a copertura di un fabbricato esistente in loc. Colle Marini Richiedente:

LOTTO 12**FABBRICATO A/4**

INTESTATO	.....Diritto di: Proprietà per 1/1
INDIRIZZO	CONTRADA COLLE VAVUSO n. SNC Piano T-1 86170 – ISERNIA IS IT
NCEU	Comune ISERNIA - Codice E335 <u>Foglio 26 Particella 1063</u> Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

Il Lotto denominato 13, l'Esperto CTU, ha acquisito la seguente documentazione:

TITOLI
ABILITATIVI

L'immobile in oggetto risulta **"ante 1967"**, edificio realizzato appunto prima della data 01/09/1967, giorno di entrata in vigore della Legge 765/1967, della cui esecuzione è possibile fornire documentazione probante, in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone non considerate all'epoca come nuclei urbani.

In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane la necessità di dimostrare le reali consistenze della costruzione al momento della sua costruzione o comunque in data antecedente al 1° settembre 1967, poiché anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

E.7 QUESITO 7

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

L'ESPERTO CTU, rileva che è possibile vendere i beni in più lotti e sebbene questi sono già distintamente identificati in particelle ed in sub separati come da atto di pignoramento, per rendere facilitata la vendita e commercialmente più appetibili i beni, lo stesso CTU ha ipotizzato una diversa divisione in lotti, accorpando i beni per proprietà., ubicazione e tipologia.

I LOTTI formati sono i seguenti (denominati in lettere alfabetiche):

LOTTI VENDIBILE	TABELLA RIASSUNTIVA					
	LOTTO	CATASTO	FIGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA/QUALITA'
CORPO A - DI PROPRIETA' (DA LOTTO 1 AL 5)						
A	1	FABBRICATO	32	599	1	A/7 (Abitazioni in villini)
	2	FABBRICATO	32	599	2	C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)
B	3	TERRENO	9	203	/	PASCOLO CESPUGLIOSO di Classe U
C	4	TERRENO	9	206	/	INCOLTO PRODUTTIVO di Classe U
D	5	TERRENO	9	484	/	SEMINATIVO di Classe 4

LOTTE VENDIBILE	TABELLA RIASSUNTIVA					
	LOTTO	CATASTO	FIGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA/QUALITA'
CORPO B - DI PROPRIETA' (DA LOTTO 6 AL 13)						
E	6	FABBRICATO	82	219	1	C/2 (Magazzini e locali di deposito)
	7	FABBRICATO	82	219	4	A/2 (Abitazioni di tipo civile)
	8	FABBRICATO	82	219	5	A/2 (Abitazioni di tipo civile)
	9	FABBRICATO	82	219	9	A/2 (Abitazioni di tipo civile)
F	10	FABBRICATO	82	219	10	D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale)
G	11	TERRENO	32	158	/	PASCOLO di Classe 1
H	12	FABBRICATO	26	1063	/	A/4 (Abitazioni di tipo popolare)
I	13	TERRENO	63	565	/	ULIVETO di Classe 1

E.8 QUESITO 8

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante la DEBITORE (tale quota deve essere già individuata o facilmente individuata in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

L'Esperto CTU, ha accertato che il Compendio Immobiliare risulta pignorato per l'intera proprietà. Detto **Compendio Immobiliare** pignorato risulta **"DIVISIBILE"**, ed al Punto precedente è stata già esplicitato, tenendo conto dell'ubicazione nello Stabile e della tipologia dell'immobile.

E.9 QUESITO 9

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

L'Esperto CTU, nel sopralluogo del giorno **07/06/2023**, riporta che tutti i Lotti del Compendio Immobiliare pignorato, risultano:

- "OCCUPATI DAI DEBITORI" e si è accertato presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Servizi Fiscali e Atti Giudiziari, che non risultano contratti registrati per tali immobili.

E.10 QUESITO 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge esecutato, acquisire il provvedimento segnalazione della casa coniuge.

Tutte le unità immobiliari pignorate **“NON RISULTANO OCCUPATE”** da Coniuge separato né dall’Ex Coniuge dei debitori esecutati.

E.11 QUESITO 11

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

L’Esperto CTU, rileva che sul compendio immobiliare:

VINCOLI E ONERI

Non sussistono Vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità, di indivisibilità o di divisibilità. Inoltre non si rileva l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e di usi civici.

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito il Condominio né per i Fabbricati del Lotto A, né per quelli del Lotto E, che del Lotto G.

E.12 QUESITO 12

Determinare il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell’art. 568 comma secondo c.p.c., l’esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

L’ESPERTO CTU ha determinato il valore immobiliare dei beni, seguendo i **CRITERI DI STIMA**, di seguito descritti:

A. CRITERIO DI STIMA - TERRENO AGRICOLO

Per la determinazione è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

Il valore dei beni immobili, in generale, dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci, i primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame. Per i beni rurali i principali caratteri sono:

❖ Fattori estrinseci

- i caratteri igienici quali la salubrità dell’aria;

- i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- i caratteri politici, cioè l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, che sebbene unitaria nelle sue linee generali, può presentare differenziazioni locali (bonifiche, agevolazioni, incentivazioni, ecc.);
- i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

❖ **Fattori intrinseci**

- la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- la superficie;
- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderali;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale);
- presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto CTU ritiene di procedere con una stima del terreno, basandosi in prima battuta, sui "VALORI AGRICOLI MEDI", fissati dall' Agenzia Entrate – Ufficio Territoriale, tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate, è opportuno precisare che questi valori, non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate; in seconda battuta, basandosi sul valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

B. CRITERIO DI STIMA - TERRENO EDIFICABILE

La determinazione del valore dei terreni edificabili, è basata sulla analisi che le aree edificabili non sono beni adatti ad un consumo diretto, ma sono beni destinati una

trasformazione, la determinazione del loro valore dipende da ciò che è possibile costruire sopra di esse.

I procedimenti di stima utilizzati nelle valutazioni di aree edificabili possono essere diretti o indiretti, sintetici o analitici.

La presenza sul mercato immobiliare di questo tipo di beni ha un andamento ciclico e questa condizione può influenzare il procedimento di stima da adattare.

Altri fattori che influenzano la determinazione del valore delle aree edificabili sono le previsioni di piano con i suoi indici urbanistici e le caratteristiche intrinseche del bene, come dimensione, pendenza esposizione, etc. a cui vanno aggiunte o detratte particolari condizioni che ne aumentano o diminuiscono il valore ordinario unitario.

Pertanto la determinazione del valore di mercato del terreno edificabile, è stata basata sui "VALORI AGRICOLI MEDI", fissati dall' Agenzia Entrate – Ufficio Territoriale, tenendo conto, però, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate, è opportuno precisare che questi valori, non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate; e anche basandosi sul valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo", che rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete.

Si è adottato un procedimento di stima sintetico comparativo, utilizzando il metro quadro come grandezza di riferimento e ricavando il valore unitario da riscontri avuti presso Agenzie immobiliari del Comune di riferimento e presso operatori del settore quali imprese edili e/o imprenditori immobiliari.

Per la determinazione della consistenza in metri quadrati del terreno si utilizza la superficie fondiaria.

C. CRITERIO DI STIMA – FABBRICATI UNITA' IMMOBILIARI

La determinazione del valore del compendio immobiliare avviene attraverso l'uso della disciplina dell'estimo, la quale ha come scopo l'individuazione del valore di beni, quantificandolo ed esprimendolo in moneta, definendone le metodologie e gli strumenti operativi. ù

I procedimenti di stima sono numerosi e si suddividono in tre classificazioni, combinabili tra loro. Possono essere sintetici o analitici, diretti o indiretti. a corpo o per elementi costitutivi. Nel caso in esame, il criterio di stima utilizzato è il più probabile valore di mercato, per la determinazione del quale si applica il metodo di stima sintetico, diretto, monoparametrico con l'applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione.

Detto metodo è utilizzato per le stime di immobili con il parametro della superficie commerciabili, tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- scelta del criterio di stima;
- visita del compendio;
- definizione del parametro di stima;
- confronto;
- determinazione del valore unitario;
- calcolo della grandezza di riferimento scelta;
- determinazione del valore ordinario del bene;
- valutazione delle caratteristiche di differenziazione;

- correzione del valore ordinario precedentemente calcolato per ottenere il valore finale.

Per la determinazione della consistenza in metri quadrati si è fatto riferimento alle norme pubblicate nella G.U. della Repubblica Italiana del 12/05/1998 le quali prevedono, per le unità immobiliari a destinazione ordinaria come risultano essere le abitazioni, le autorimesse e gli uffici:

- il computo dei muri intimi e di quelli perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per i muri in comunione la misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm;
- per i balconi di pertinenza esclusiva il computo del 30% della superficie fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente;
- per gli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe e simili, interni alle unità immobiliari, si calcola la superficie pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie catastale è data dalla somma delle singole voci su elencate e viene arrotondata al metro quadro.

Il valore unitario determinato è la risultanza anche dei riscontri avuti presso Agenzie immobiliari del Comune di riferimento e dagli operatori del settore, come imprese edili e/o imprenditori immobiliari.

L'ESPERTO CTU riporta le tabelle tecniche dei calcoli per ogni Immobile Oggetto di Perizia:

LOTTO 01	FABBRICATO	GATEGORIA	A/7 (Abitazioni in villini)
-----------------	-------------------	------------------	------------------------------------

A CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)

PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
T-S1	32	559	1	VILLA	2,70	262,00	261,00	100%	261,00
				BALCONE 1			0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
				BALCONE 2			0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)								=	261,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO

VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1125,00	x 261,00	x 1,00000000	= 293 625,00 €
TOTALE - VALORE ORDINARIO			= 293 625,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI

[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNI 2000	1,00
K 3	TIPOLOGIA	RESIDENZIALE	1,10
K 4	POSIZIONE	COLLINA	0,80
K 5	LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE	PIANO TERRA	1,00
K 6	ORIENTAMENTO	BUONA	1,00
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	BUONE	1,00
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	BUONE	1,00
TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO			= 0,88000000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1125,00	x 261,00	x 0,88000000	= 258 390,00 €
TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 258 390,00 €
Tale valore va decurtato degli Oneri Condominiali da corrispondere			= - €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 258 390,00 €
Arrotondato +/-			= 258 390,00 €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 258 390,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1125,00	x 1,00	x 0,88000000	= 990,00 €

LOTTO 02	FABBRICATO	GATEGORIA	C/6 (Autorimesse)
-----------------	-------------------	------------------	--------------------------

A CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)

PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
T-S1	32	559	2	BOX	2,70	33,00	37,00	100%	37,00
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-

TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) = 37,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO

VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
500,00	x 37,00	x 1,00000000	= 18 500,00 €

TOTALE - VALORE ORDINARIO = 18 500,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI

[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNI 2000	1,00
K 3	TIPOLOGIA	RESIDENZIALE	1,10
K 4	POSIZIONE	COLLINA	0,80
K 5	LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE	PIANO TERRA	1,00
K 6	ORIENTAMENTO	BUONA	1,00
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	BUONE	1,00
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	BUONE	1,00

TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO = 0,88000000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
500,00	x 37,00	x 0,88000000	= 16 280,00 €

TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = 16 280,00 €

Tale valore va decurtato degli **Oneri Condominiali** da corrispondere = - €

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = 16 280,00 €

Arrotondato +/- = 16 280,00 €

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = 16 280,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
500,00	x 1,00	x 0,88000000	= 440,00 €

LOTTO 03		TERRENO PASCOLO CESPUGLIATO			
1 - DATI CATASTALI					
COMUNE	CATASTO	QUALITA'	FOGLIO	P.LLA	
ISERNIO (IS)	TERRENI	PASCOLO CESPUGLIATO	9	203	
2 - SUPERFICIE CATASTALE					
			ha	are	ca
				7	0
					mq
					700,00
TOTALE					700,00
Ai fini della stima si assume una Superficie pari a mq					700,00
3 - VALORI VAM					
UFFICIO	ANNUALITA'	REGIONE AGRARIA			
ISERNIA	2014	N. 3			
VALORE AGRICOLO					
COLTURA	€/ha	€/mq			
PASCOLO CESPUGLIATO	2 564,00	0,25640			
4 - VALORI DI MERCATO					
COLTURA	€/mq				
PASCOLO CESPUGLIATO	3,00				
5 - VALORE DI SITIMA					
SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO DI MERCATO				
[mq]	[Euro]				
700,00	3,00 €	PROBABILE VALORE ORDINARIO		€	2 100,00
TOTALE PROBABILE VALORE ORDINARIO					€ 2 100,00
VALORE DI MERCATO					€ 2 100,00

LOTTO 04		TERRENO		INCOLTO PRODUTTIVO	
1 - DATI CATASTALI					
COMUNE	CATASTO	QUALITA'	FOGLIO	P.LLA	
ISERNIO (IS)	TERRENI	INCOLTO PROROTTO	9	206	
2 - SUPERFICIE CATASTALE					
			ha	are	ca
				45	40
			mq		
			4 540,00		
TOTALE					4 540,00
Ai fini della stima si assume una Superficie pari a mq					4 540,00
3 - VALORI VAM					
UFFICIO	ANNUALITA'	REGIONE AGRARIA			
ISERNIA	2014	N. 3			
VALORE AGRICOLO					
COLTURA	€/ha	€/mq			
INCOLTO PROROTTO	2 695,00	0,26950			
4 - VALORI DI MERCATO					
COLTURA	€/mq				
INCOLTO PROROTTO	3,00				
5 - VALORE DI SITIMA					
SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO DI MERCATO				
[mq]	[Euro]				
4 540,00	3,00 €	PROBABILE VALORE ORDINARIO		€	13 620,00
TOTALE PROBABILE VALORE ORDINARIO					€ 13 620,00
VALORE DI MERCATO					€ 13 620,00

LOTTO 05		TERRENO SEMINATIVO			
1 - DATI CATASTALI					
COMUNE	CATASTO	QUALITA'	FOGLIO	P.LLA	
ISERNIO (IS)	TERRENI	SEMINATIVO	9	484	
2 - SUPERFICIE CATASTALE					
			ha	are	ca
				21	10
					mq
					2 110,00
TOTALE					2 110,00
Ai fini della stima si assume una Superficie pari a mq					2 110,00
3 - VALORI VAM					
UFFICIO	ANNUALITA'	REGIONE AGRARIA			
ISERNIA	2014	N. 3			
VALORE AGRICOLO					
COLTURA	€/ha	€/mq			
SEMINATIVO	15 637,00	1,56370			
4 - VALORI DI MERCATO					
COLTURA	€/mq				
SEMINATIVO	3,00				
5 - VALORE DI SITIMA					
SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO DI MERCATO				
[mq]	[Euro]				
2 110,00	3,00 €	PROBABILE VALORE ORDINARIO		€	6 330,00
TOTALE PROBABILE VALORE ORDINARIO					€ 6 330,00
VALORE DI MERCATO					€ 6 330,00

LOTTO 06	FABBRICATO	GATEGORIA	C/2 (Magazzino)
-----------------	-------------------	------------------	------------------------

A CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)

PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
1	82	219	4	MAGAZZINO	4,00	111,00	119,00	100%	119,00
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-

TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) = 119,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO

VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
550,00	x 119,00	x 1,00000000	= 65 450,00 €

TOTALE - VALORE ORDINARIO = 65 450,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI

[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNO 1980	0,80
K 3	TIPOLOGIA	TERZIARIO	1,00
K 4	POSIZIONE	CIGLIO STRADA	1,00
K 5	LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE	PIANO TERRA	0,80
K 6	ORIENTAMENTO	BUONE	1,00
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	NON BUONE	0,70
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	NON BUONE	0,70

TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO = 0,31360000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
550,00	x 119,00	x 0,31360000	= 20 525,12 €

TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = 20 525,12 €

Tale valore va decurtato degli **Oneri Condominiali** da corrispondere = - €

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = 20 525,12 €

Arrotondato +/- = 20 530,00 €

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO = 20 530,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
550,00	x 1,00	x 0,31360000	= 172,48 €

LOTTO 07	FABBRICATO	GATEGORIA	A/2 (Abitazioni di tipo civile)
-----------------	-------------------	------------------	--

A CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)									
PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
1	82	219	4	Abitazioni civili	2,70	134,00	134,00	100%	134,00
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)								=	134,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO					
VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	134,00	x	1,00000000	
				=	164 150,00 €
TOTALE - VALORE ORDINARIO				=	164 150,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI				
[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]	
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00	
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNO 1980	0,70	
K 3	TIPOLOGIA	RESIDENZIALE	1,10	
K 4	POSIZIONE	CIGLIO STRADA	1,10	
K 5	LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE	PIANO PRIMO	0,80	
K 6	ORIENTAMENTO	BUONE	1,00	
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	MEDIOCRE	0,80	
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	MEDIOCRE	0,75	
TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO			=	0,40656000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO					
VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	134,00	x	0,40656000	
				=	66 736,82 €
TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	66 736,82 €
Tale valore va decurtato degli Oneri Condominiali da corrispondere				=	- €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	66 736,82 €
Arrotondato +/-				=	66 740,00 €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	66 740,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO					
VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	1,00	x	0,40656000	
				=	498,04 €

LOTTO 08	FABBRICATO	GATEGORIA	A/2 (Abitazioni di tipo civile)
-----------------	-------------------	------------------	--

A CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)									
PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
1	82	219	5	Abitazioni civili	2,70	152,00	152,00	100%	152,00
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)								=	152,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO					
VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	152,00	x	1,00000000	
				=	186 200,00 €
TOTALE - VALORE ORDINARIO				=	186 200,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI				
[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]	
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00	
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNO 1980	0,70	
K 3	TIPOLOGIA	RESIDENZIALE	1,10	
K 4	POSIZIONE	CIGLIO STRADA	1,10	
K 5	LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE	PIANO PRIMO	0,80	
K 6	ORIENTAMENTO	BUONE	1,00	
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	MEDIOCRE	0,80	
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	MEDIOCRE	0,75	
TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO			=	0,40656000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO					
VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	152,00	x	0,40656000	
				=	75 701,47 €
TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	75 701,47 €
Tale valore va decurtato degli Oneri Condominiali da corrispondere				=	- €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	75 701,47 €
Arrotondato +/-				=	75 710,00 €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	75 710,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO					
VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	1,00	x	0,40656000	
				=	498,04 €

LOTTO 09	FABBRICATO	GATEGORIA	A/2 (Abitazioni di tipo civile)
-----------------	-------------------	------------------	--

A CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)

PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
1	82	219	5	Abitazioni civili	2,70	177,00	173,00	100%	173,00
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)									= 173,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO

VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1225,00	x 173,00	x 1,00000000	= 211 925,00 €
TOTALE - VALORE ORDINARIO			= 211 925,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI

[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNO 1980	0,70
K 3	TIPOLOGIA	RESIDENZIALE	1,10
K 4	POSIZIONE	CIGLIO STRADA	1,10
K 5	LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE	PIANO PRIMO	0,80
K 6	ORIENTAMENTO	BUONE	1,00
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	MEDIOCRE	0,80
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	MEDIOCRE	0,75
TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO			= 0,40656000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1225,00	x 173,00	x 0,40656000	= 86 160,23 €
TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 86 160,23 €
<i>Tale valore va decurtato degli Oneri Condominiali da corrispondere</i>			= - €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 86 160,23 €
Arrotondato +/-			= 86 170,00 €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 86 170,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1225,00	x 1,00	x 0,40656000	= 498,04 €

LOTTO 10	FABBRICATO	GATEGORIA	D/8 (Fabbricati commerciale)
-----------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

A CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)

PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
S1	82	219	10	Negozi	2,70	730,00	730,00	100%	730,00
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)									= 730,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO

VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1200,00	x 730,00	x 1,00000000	= 876 000,00 €
TOTALE - VALORE ORDINARIO			= 876 000,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI

[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNO 1980	0,80
K 3	TIPOLOGIA	TERZIARIO	1,00
K 4	POSIZIONE	CIGLIO STRADALE	1,00
K 5	LIVELLO DI PIANO	SEMINTERRARO	0,80
K 6	ORIENTAMENTO	BUONE	1,00
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	MEDIOCRE	0,70
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	MEDIOCRE	0,70
TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO			= 0,31360000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1200,00	x 730,00	x 0,31360000	= 274 713,60 €
TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 274 713,60 €
Tale valore va decurtato degli Oneri Condominiali da corrispondere			= - €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 274 713,60 €
Arrotondato +/-			= 274 720,00 €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO			= 274 720,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO

VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]
1200,00	x 1,00	x 0,31360000	= 376,32 €

LOTTO 11		TERRENO PASCOLO	
1 - DATI CATASTALI			
COMUNE	CATASTO	QUALITA'	FOGLIO P.LLA
ISERNIO (IS)	TERRENI	PASCOLO	32 158
2 - SUPERFICIE CATASTALE			
	ha	are	ca mq
			44 44,00
TOTALE			44,00
Ai fini della stima si assume una Superficie pari a mq			44,00
3 - VALORI VAM			
UFFICIO	ANNUALITA'	REGIONE AGRARIA	
ISERNIA	2014	N. 3	
VALORE AGRICOLO			
COLTURA	€/ha	€/mq	
PASCOLO	2 564,00	0,25640	
4 - VALORI DI MERCATO			
COLTURA	€/mq		
PASCOLO	7,00		
5 - VALORE DI SITIMA			
SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO DI MERCATO		
[mq]	[Euro]		
44,00	7,00 €	PROBABILE VALORE ORDINARIO	€ 308,00
TOTALE PROBABILE VALORE ORDINARIO			€ 308,00
VALORE DI MERCATO			€ 308,00

LOTTO 12	FABBRICATO	GATEGORIA	A/4 (Abitazioni di tipo civile)
-----------------	-------------------	------------------	--

T CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)									
PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	LOCALE	ALTEZZA NETTA	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	INCIDENZA	SUPERFICI PRINCIPALI
[Piano]	[n.]	[n.]	[n.]	[Descrizione]	[m]	[mq]	[mq]	[%]	[mq]
T-1	26	1063		Abitazioni civili	2,70	67,00	62,00	100%	62,00
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
							0,00		
							0,00	30%	-
							0,00	10%	-
TOTALE - SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)								=	62,00

B CALCOLO VALORE ORDINARIO					
VALORE UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE VALORE ORDINARIO		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	62,00	x	1,00000000	
				=	75 950,00 €
TOTALE - VALORE ORDINARIO				=	75 950,00 €

C CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI				
[N.]	[Tipologia]	[Descrizione]	[/]	
K 1	CARATTERISTICHE AMBIENTALI	BUONE	1,00	
K 2	ETA' IMMOBILE	ANNO 1970	0,70	
K 3	TIPOLOGIA	RESIDENZIALE	1,00	
K 4	POSIZIONE	NON BUONE	0,70	
K 5	LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE	PIANO TERRA	1,00	
K 6	ORIENTAMENTO	NON BUONE	0,70	
K 7	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	NON BUONE	0,70	
K 8	STATO DI CONSERVAZIONE	NON BUONE	0,70	
TOTALE - COEFFICIENTE CORRETTIVO			=	0,16807000

D CALCOLO VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO					
VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE TOTALE		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	62,00	x	0,16807000	
				=	12 764,92 €
TOTALE - VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	12 764,92 €
Tale valore va decurtato degli Oneri Condominiali da corrispondere				=	- €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	12 764,92 €
Arrotondato +/-				=	12 770,00 €
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO				=	12 770,00 €

E CALCOLO VALORE UNITARIO PIU' PROBABILE DI MERCATO					
VALORE MEDIO UNITARIO	TOTALE SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO		
[€/mq]	[mq]	[/]	[€]		
1225,00	x	1,00	x	0,16807000	
				=	205,89 €

LOTTO 13		TERRENO OLIVETO			
1 - DATI CATASTALI					
COMUNE	CATASTO	QUALITA'	FOGLIO	P.LLA	
ISERNIO (IS)	TERRENI	OLIVETO	63	565	
2 - SUPERFICIE CATASTALE					
		ha	are	ca	mq
			4	10	410,00
TOTALE					410,00
Ai fini della stima si assume una Superficie pari a mq					410,00
3 - VALORI VAM					
UFFICIO	ANNUALITA'	REGIONE AGRARIA			
ISERNIA	2014	N. 3			
VALORE AGRICOLO					
COLTURA	€/ha	€/mq			
OLIVETO	34 912,00	3,49120			
4 - VALORI DI MERCATO					
COLTURA	€/mq				
OLIVETO	12,00				
5 - VALORE DI SITIMA					
SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO DI MERCATO				
[mq]	[Euro]				
410,00	12,00 €	PROBABILE VALORE ORDINARIO			€ 4 920,00
TOTALE PROBABILE VALORE ORDINARIO					€ 4 920,00
VALORE DI MERCATO					€ 4 920,00

L'ESPERTO CTU, riporta il riassunto dei calcoli come segue:

TABELLA RIASSUNTIVA						
LOTTO	CATASTO	FIGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA/QUALITA'	PREZZO
CORPO A - DI PROPRIETA'..... (DA LOTTO 1 AL 5)						
1	FABBRICATO	32	599	1	A/7 (Abitazioni in villini)	258 390,00 €
2	FABBRICATO	32	599	2	C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro)	16 280,00 €
3	TERRENO	9	203	/	PASCOLO CESPUGLIOSO di Classe U	2 100,00 €
4	TERRENO	9	206	/	INCOLTO PRODUTTIVO di Classe U	13 620,00 €
5	TERRENO	9	484	/	SEMINATIVO di Classe 4	6 330,00 €
SOMMANO DA 1 A 5						296 720,00 €

TABELLA RIASSUNTIVA						
LOTTO	CATASTO	FIGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA/QUALITA'	PREZZO
CORPO B - DI PROPRIETA' DI (DA LOTTO 6 AL 13)						
6	FABBRICATO	82	219	1	C/2 (Magazzini e locali di deposito)	20 530,00 €
7	FABBRICATO	82	219	4	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	66 740,00 €
8	FABBRICATO	82	219	5	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	75 701,47 €
9	FABBRICATO	82	219	9	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	86 170,00 €
10	FABBRICATO	82	219	10	D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale)	274 720,00 €
11	TERRENO	32	158	/	PASCOLO di Classe 1	308,00 €
12	FABBRICATO	26	1063	/	A/4 (Abitazioni di tipo popolare)	12 770,00 €
13	TERRENO	63	565	/	ULIVETO di Classe 1	4 920,00 €
SOMMANO DA 6 A 13						541 859,47 €

TOTALE COMPENDIO PIGNORATO		PREZZO
CORPO A - DI PROPRIETA' (DA LOTTO 1 AL 5)		296 720,00 €
CORPO B - DI PROPRIETA' .....(DA LOTTO 6 AL 13)		541 859,47 €
TOTALE A+B		838 579,47 €

E.13 QUESITO 13

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

L'Esperto CTU, ha provveduto a riportare, quanto richiesto, nella presente relazione di Perizia Tecnica.

E.14 QUESITO 14

Inviare, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

L'Esperto CTU, ha provveduto all'invio a mezzo PEC, alle Parti così come disposto dal Giudice, e secondo i tempi da Egli ordinatigli.

E.15 QUESITO 15

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

L'Esperto CTU, si rende disponibile a intervenire in Udienza, al fine di esaurire qualsiasi eventuale chiarimento, sollevato dal Giudice o dalle parti, sul proprio operato.

E.16 QUESITO 16

Depositare telematicamente, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.

L'Esperto CTU, trascorsi **15 (QUINDICI)** giorni dal termine assegnato alle parti per formulare le proprie osservazioni, procederà alla redazione delle controdeduzioni eventuali e quindi, al deposito definito dell'Elaborato Peritale completo di tutti gli Allegati, e all'invio telematico a mezzo PEC, alle parti così come disposto dal Giudice, e secondo i tempi da Egli ordinatigli, ovvero almeno **5 (CINQUE)** giorni prima dell'Udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

E.17 QUESITO 17

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

L'Esperto CTU, ha corredato la presente Relazione di Perizia con la documentazione fotografica del compendio pignorato, per ogni immobile, rispettivamente viste esterne e interna per i soli Fabbricati, vedasi:

- **ALLEGATO 18: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

E.18 QUESITO 18

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

L'Esperto CTU, ha allegato alla Relazione Peritale la documentazione richiesta nel presente quesito, vedasi gli allegati pertinenti.

E.19 QUESITO 19

Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso.

L'Esperto CTU, non ha avuto ostacoli all'accesso del compendio pignorato e nei giorni concordati per i sopralluoghi il sottoscritto Esperto CTU e il Custode hanno avuto libero accesso.

E.20 QUESITO 20

Provvedere a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

L'Esperto CTU, ha provveduto a redigere adeguata e dettagliata descrizione dei beni, corredata dei dati catastali, di cui al precedente QUESITO 1, vedasi gli allegati pertinenti.

E.21 QUESITO 21

Provvedere a redigere, quale allegato alla relazione, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

L'Esperto CTU, ha estratto copia del fascicolo dell'esecuzione dal **PORTALE SERVIZI TELEMATICI**:

- SITO INTERNET: **pst.giustizia.it**;
- DENOMINAZIONE: **Servizi Online Uffici Giudiziari – Ministero della Giustizia**;
- SERVIZI: Servizi riservati - **Consultazione registri**;
- UFFICI GIUDIZIARI: **Tribunale Ordinario – Isernia**;
- REGISTRO: **Esecuzione Immobiliare**;
- RUOLO: **Consulente Tecnico Ufficio - CTU**.

F

CONCLUSIONI

L'ESPERTO CTU, con la presente Relazione Peritale, completa e corredata di Allegati, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del **GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE** per fornire qualsiasi chiarimento necessario.

L'ESPERTO CTU, coglie l'occasione di puntualizzare, che, alla luce di alcune difformità riscontrate, dettagliate nel presente Elaborato Tecnico, tali Difformità vanno eliminate, prima di procedere con qualsivoglia azione/operazione.

IT, Lì **20/08/2023**

Tanto dovuto per l'onorevole incarico ricevuto,

ESPERTO CTU
ING DI CICCIO SERGIO

G**DISTINTA ALLEGATI**

TRIBUNALE

ALLEGATO

01**NOMINA ESPERTO CTU**

ESPERTO CTU

ALLEGATO

02**GIURAMENTO ESPERTO CTU**

ESPERTO CTU

ALLEGATO

03**ATTI DEL FASCICOLO**

ESPERTO CTU

ALLEGATO

04**1° COMUNICAZIONE - NOMINA ESPERTO CTU**

AGENZIA ENTRATE – UFFICIO TERRITORIO

ALLEGATO

05**MAPPE CATASTALI**

AGENZIA ENTRATE – UFFICIO TERRITORIO

ALLEGATO

06**VISURE CATASTALI STORICHE**

AGENZIA ENTRATE – UFFICIO TERRITORIO

ALLEGATO

07**ELABORATI CATASTALI**

AGENZIA ENTRATE – UFFICIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

ALLEGATO

08**ISPEZIONI IPOTECARIE**

AGENZIA ENTRATE – UFFICIO TERRITORIO

ALLEGATO

09**VALORI VAM IMMOBILE TERRENI**

AGENZIA ENTRATE – UFFICIO TERRITORIO

ALLEGATO

10**VALORI OMI IMMOBILE FABBRICATI**

ENTI

ALLEGATO

11**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

ENTI

ALLEGATO

12**INQUADRAMENTO VINCOLI**

COMUNE – SETTORE URBANISTICA

ALLEGATO

13**PROGETTO ARCHITETTONICO**

REGIONE – SERVIZIO SISMICO

ALLEGATO

14**PROGETTO STRUTTURALE**

REGIONE – SERVIZIO APE

ALLEGATO

15

ECERTIFICATI ENERGETICI

AGENZIA ENTRATE – UFFICIO SERVIZI FISCALI E ATTI GIUDIZIARI

ALLEGATO

16

CONTRATTI DI LOCAZIONE

ESPERTO CTU

ALLEGATO

17

VERBALI DI SOPRALLUOGO

ESPERTO CTU

ALLEGATO

18

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICAIT, Lì **20.08.2023**

Tanto dovuto per l'onorevole incarico ricevuto,

ESPERTO CTU**ING DI CICCIO SERGIO**A circular professional stamp of the "ORDINE DEGLI INGEGNERI" (Order of Engineers) for the Province of Isernia. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "Dott. Ing. Sergio Di Cicco", "LAUREA QUINQUENNALE", "N° 556", and "PROVINCIA DI ISERNIA". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.