

**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

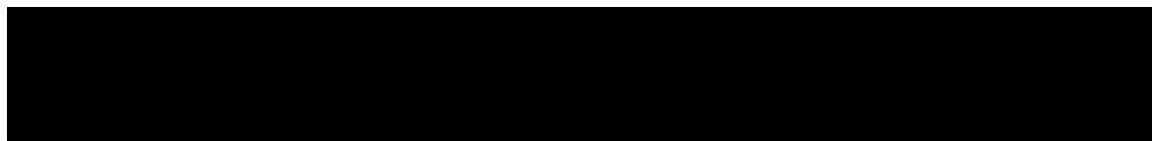
**\*\*\* TRIBUNALE DI ISERNIA \*\*\***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA “ R.G.E. N. 12/2023 “**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

PROMOSSA DA:



NEI CONFRONTI DI:



**DATA:** 15 Dicembre 2023

**IL C.T.U.**  
Architetto Renzo Mazzocco

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**TRIBUNALE DI ISERNIA****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

In data 19 Settembre 2023 lo scrivente veniva nominato C.T.U. dal G.E. Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio, nella procedura relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 12/2023;

In data 28 Novembre 2023 il sottoscritto compariva davanti al Cancelliere e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di seguito riportati:

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

**ELENCO QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL G.E.**

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuare nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei: 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



**RENZO MAZZOCCO Architetto**

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

- 4) *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 7) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/ o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando agli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- 13) *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 14) *inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato*



- ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 15) *intervenire 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, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom – pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;*
  - 17) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
  - 18) *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
  - 19) *segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;*
  - 20) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
  - 21) *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.*
- L'ausiliare del Giudice, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di accettare l'incarico e di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.c. in quanto compatibile. In particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. L'esperto pronuncia la formula di giuramento.*

Per depositare la relazione peritale il G.E. concedeva il termine 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 19/12/2023, in data 28/08/2023, il sottoscritto ha preso visione degli atti ed ha ritirato i fascicoli delle parti; in data 04/09/2023, mediante raccomandata A/R, avvisa le parti in merito all'inizio delle operazioni peritali.

(Vedi Allegato)

Il giorno 23 Ottobre 2023 alle ore 10.00, a seguito di sopralluogo comunicato alle parti, in Venafro, via Cristoforo Colombo 4/E, il sottoscritto C.T.U., in accordo con il debitore l.r. [REDACTED] me da verbale sottoscritto dalle parti intervenute (Vedi Allegato) ha dato inizio alle operazioni peritali ed in tale occasione ha provveduto all'esame dei luoghi e ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico, ha effettuato accesso agli atti dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Venafro per richiedere notizie e/o informazioni tecniche ed urbanistiche relative agli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare.



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

L'immobile da stimare nella presente consulenza tecnica, è inerente a un bene immobile sito nel Comune di Venafro così come atto di pignoramento dello [REDACTED] con più precisione di seguito riportati:

**A) LOCALE UFFICIO.**

Via C. Colombo n. 4/E – Foglio 18 – Particella Catastale 172 – Subalterno 55.  
Piano Terra – Categoria A2 – Classe 4 – Consistenza 2 vani –  
Superficie Catastale 50 Mq – Rendita Catastale €. 206,58.

Per l'espletamento di detto incarico, il sottoscritto C.T.U. per la redazione della presente relazione tecnica peritale e per una più chiara ed agevole lettura, risponde alla stessa ai quesiti posti dal G.E. e così come di seguito enumerati.

**QUESITO N. 01**

**VERIFICA ESTRATTO DEL CATASTO, CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.**

Dall'Ispezione Catastale (Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Isernia) e dalla documentazione depositata si rilevano i seguenti dati catastali:

**A) LOCALE UFFICIO;** Via C. Colombo n. 4/E

*Intestazione:*

[REDACTED]  
Atto di Compravendita – Rep. N. 125/30 del 05/01/2001 – Notaio S. Gamberale Giuseppe;

*Dati Catastali :*

Foglio 18 – Particella Catastale 172 – Subalterno 55;  
Piano Terra – Categoria A2 – Classe 4 – Consistenza 2 vani  
Superficie Catastale 50 Mq – Rendita Catastale €. 206,58.

(Vedi Allegato)



Dall'ispezione Ipotecaria (Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare) e dalla documentazione depositata si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e domande giudiziali gravanti sugli immobili in oggetto:

- A) **LOCALE UFFICIO;** Via C. Colombo n.4/E  
Catasto Fabbricati - Foglio 18 – Particella Catastale 172 – Subalterno 55;

Ispezione Numero: **T 31271** del: **11/11/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **1**

Comune di:**VENAFRO(IS)**

Catasto:**F** Foglio: **18** Particella: **172** Subalterno: **55**

Motivazione: **CTU E.I. 12-2023**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- 1 ISCRIZIONE del 22/01/1994 - Registro Particolare 12 Registro Generale 313  
Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 68871 del 21/01/1994  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 111 del 11/05/1994 (QUIETANZA E CONFERMA)
- 2 TRASCRIZIONE del 31/01/2001 - Registro Particolare 385 Registro Generale 440  
Pubblico ufficiale GAMBERALE GIUSEPPE Repertorio 125730 del 05/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ISCRIZIONE del 26/10/2005 - Registro Particolare 667 Registro Generale 4604  
Pubblico ufficiale VENTRIGLIA ANTONIO Repertorio 52555/19693 del  
24/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 126 del 03/09/2014 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 15/07/2014. Cancellazione totale eseguita in data 03/09/2014 (Art.  
13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)

- 4 ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 145 Registro Generale 2140  
Pubblico ufficiale VENTRIGLIA ANTONIO Repertorio 64696/27182 del  
24/06/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 23/06/2017 - Registro Particolare 1545 Registro Generale 1921  
Pubblico ufficiale IAPAOLLO MARGHERITA Repertorio 1070/883 del 08/06/2017  
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6 TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 1385 Registro Generale 1665  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 231 del  
17/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

(Vedi Allegato)

## QUESITO N. 02

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento, individuato in un'unica unità immobiliare, è sita nel Comune di Venafro e ubicata in Via Cristoforo Colombo n. 4/E

#### **Descrizione Generale Fabbricato**

L'immobile è sito in Venafro, Via Cristoforo Colombo ed è ubicato all'interno di un fabbricato residenziale/commerciale di datata costruzione (1979), costituito da diversi piani fuori terra destinati ad abitazione ed altro, presenza di porticato a Piano Terra, nella parte laterale, ove ubicato l'immobile pignorato.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e tamponature in muratura di laterizio a cassa vuota, tetto a falde ricoperto con copertura tradizionale.

Le finiture esterne sono ad intonaco tradizionale colorato ed in alcune parti delle facciate esterne trattate con rivestimenti in lastre di granito nella parte del Piano Terra dell'edificio, che ospita i Locali Commerciali.

Gli infissi sono in legno/pvc di colore marrone, gli avvolgibili bianchi, tutte le aperture esterne presentano imbotti in pietra e/o altro materiale lapideo.



**RENZO MAZZOCCO Architetto**

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)

Le ringhiere dei balconi/terrazzi sono in parte in muratura ed in parte in metallo di colore bianco.

La sistemazione esterna del porticato ubicato a piano terra, al fabbricato è realizzata con percorsi pedonali in pavimentazione alternata con zone di verde attrezzato, mentre le recinzioni della sistemazione esterna sono in metallo zincato di colore grigio scuro, tutte le parti condominiali risultano essere illuminate e di facile accesso ed utilizzazione.

**DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE****A) LOCALE UFFICIO;**

COMUNE: Venafro

LOCALITÀ : Via Cristoforo Colombo

NUMERO CIVICO: 4/E

SCALA: ---

PIANO: T (Terra)

INTERNO: --

**CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:**

Locale ad Uso Ufficio, sito in Venafro, Via Cristoforo Colombo n. 4/E, ubicato a Piano Terra di un edificio Residenziale Commerciale, l'ingresso al locale è garantito da una porta vetrata, alla quale si accede dal porticato laterale del fabbricato.

L'immobile è costituito internamente da ingresso con piccolo disimpegno separato da una parete se-movibile in cartongesso, oltre il quale è ubicato un unico ambiente, dotato nella parte opposta all'ingresso un piccolo bagno.

Internamente il locale presenta, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e/o monocottura, pareti con finitura per civile abitazione tinteggiate con idropittura di tipo lavabile, porte in legno tamburato di colore marrone, completo di tutti gli impianti, ma in assenza di allaccio alla rete elettrica.

CONFINI: a Nord confina con altra ditta; a Ovest confina con altra ditta; a Est confina con altra ditta; e a Sud confina con il porticato su Via Cristoforo Colombo, dal quale è possibile l'unico accesso al Locale Ufficio.

DATI CATASTALI: Foglio 18 – Particella Catastale 172 – Subalterno 55 - Piano T. (Terra), – Categoria A2 – Classe 4 – Consistenza 2 vani.





**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**EVENTUALI PERTINENZE ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI;**  
Le pertinenze e le parti comuni dell'unità immobiliare, sono individuate nelle sistemazioni esterne relative all'accesso dei locali commerciali, dell'immobile residenziale e del porticato ad uso pubblico dal quale si accede al locale pignorato. Non si è rinvenuto alcun Regolamento di Condominio, come "Proprietà Generali" e nell' "Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni" del Catasto Urbano, non sono individuate parti comuni come Beni Comuni non Censibili.

### **QUESITO N. 03**

#### **CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

L'unità immobiliare contraddistinta nella presente perizia con la lettera A (Locale Ufficio), da indagini, sopralluoghi e documentazione acquisita, risultano conformi con quanto riportato nell'atto di pignoramento dello [REDACTED] del 13/04/2023.

### **QUESITO N. 04**

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalle planimetrie catastali presenti nell'archivio dell'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), richieste dal sottoscritto si evince per la singola unità immobiliare, quanto di seguito riportato:

**A) LOCALE UFFICIO;** Via Cristoforo Colombo 4/E

La planimetria catastale presentata al N.C.E.U. di Isernia, in data 25/01/2001 e quella richiesta dal sottoscritto allo stesso ufficio in data 22/10/2023 e da quanto rilevato dal sopralluogo e misurazioni effettuate, non risultano esserci variazioni se non per la presenza di tramezzatura removibile in cartongesso che delimita l'ingresso al locale ufficio.

(Vedi Allegato)



## QUESITO N. 05

### INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il territorio del comune di Venafro è da sempre stato dotato di Strumenti Urbanistici Generali: il PIANO REGOLATORE GENERALE il P.R.G. del 1977 attualmente vigente.

Detto P.R.G. e le relative Norme tecniche di Attuazione approvate con D.C.R. n. n.259 del 14/11/1977 individuano l'immobile di cui trattasi in Zona Omogenea "B" ovvero Zona Residenziale Intensiva di Completamento.

(Vedi Allegato)

## QUESITO N. 06

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato realizzato è stato autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Venafro con la seguente Concessione Edilizia:

- Concessione Edilizia n. 41 del 12 Luglio 1979; (realizzazione edificio)
- Concessione Edilizia n. 21 del 23 Aprile 2001; (cambio destinazione ed uso).

Si precisa che la Conformità Edilizia – Urbanistica dell'immobile non viene espressa dal sottoscritto CTU, in quanto non sono stati reperiti e forniti, documenti atti a poter esprimere tale conformità, che si suppone regolare, visto il cambio di destinazione ed uso assentiti dal Comune di Venafro.

(Vedi Allegato)



## QUESITO N. 07

### DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto del pignoramento, date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che lo contraddistinguono, potrebbe essere alienato in singolo lotto.

L'unità immobiliare, risulta avere caratteristiche di bene immobile indipendente, non sono stati rinvenuti atti e/o documenti che legano l'unità immobiliare da vincoli di pertinenza ed altro, pertanto lo stesso a giudizio del sottoscritto può essere alienato singolarmente.

L'unità immobiliare, può essere alienata in un unico lotto, così come di seguito riportato:

#### **LOTTO "A" – LOCALE UFFICIO**

Via Cristoforo Colombo 4/E - (Proprietà 1/1).

Foglio 18 – Particella 172 – Subalterno 55

Piano Terra – Categoria A2 – Classe 4 – Consistenza 2 vani

## QUESITO N. 08

### SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO IN PRO QUOTA

L'immobile oggetto di pignoramento, è vendibile in un unico lotto così come sopra riportato, lo stesso risulta avere la seguente intestazione:

- A) **LOCALE UFFICIO** – Via C. Colombo n. 4/E  
Proprietà 1/1 – P.M.I. S.r.l. – sede Venafro (IS) – C.F. 00397880949.

L'unità immobiliare sita in Via C. Colombo n. 4/E, è intestata per l'intero alla [REDACTED] Proprietà 1/1), pertanto la stessa è vendibile singolarmente.

## QUESITO N. 09

### SE L'IMMOBILE PIGNORATO SOLO E' LIBERO

L'immobile oggetto di pignoramento, allo stato attuale risulta essere libero formalmente, in quanto privo di allaccio alla rete elettrica e completamente libero da ogni tipo di arredo.



Nella realtà, detto locale, così come dichiarato [REDACTED]  
 [REDACTED] è stato oggetto di cessione di ramo d'azienda e che sullo stesso  
 grava un Contratto di Affitto/Vendita in favore della [REDACTED]  
 con sede legale in Pozzilli (IS), in Via della Meccanica snc [REDACTED]  
 [REDACTED] (amministratore Unico).

Gli immobili di cui sopra, risultano occupati dal soggetto debitore, pertanto da un punto di vista estimativo gli stessi si considerano liberi.

## QUESITO N. 10

### SE L'IMMOBILE PIGNORATO SIA OCCUPATO DALL'EX CONIUGE

Da quanto sopra esposto, risulta essere implicito che non esistono beni occupati da ex coniugi e/o altre persone.

## QUESITO N. 11

### ESISTENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

#### Vincoli Paesaggistico-Ambientali

Il vincolo paesaggistico è uno strumento previsto dalla legislazione statale per la tutela delle aree di maggiore pregio paesistico, con la finalità di mitigare l'inserimento nel paesaggio di opere edilizie ed infrastrutture nonché di rendere il più possibile compatibili le attività a forte impatto visivo.

Tale vincolo è stato introdotto dalla legge 1497/39, successivamente integrato dalla legge 431/85 (Legge Galasso) e quindi inserito nel Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali determinato dal D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490. In data 22 gennaio 2004 il D.Lgs. n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06 luglio 2002, n. 137", ha provveduto a sostituire ed abrogare tutta la normativa precedente.

Il Comune di Venafro, è un territorio sottoposto a Vincolo Paesaggistico Ambientale (P.P.T.A.A.V.).

All'interno del Piano Paesaggistico Ambientale di Area Vasta n. 6 Medio Volturno Molisano, del 20-05-1992 Prot. N. 6286. L'area sulla quale ricade l'edificio è identificata con la zona classificata "B" Completamento Residenziale.



## Vincoli Condominiali

L'immobile sito in Via Cristoforo Colombo 4/E, non è disciplinato da alcun tipo di Regolamento di Condominio di cui si è rinvenuta documentazione ufficiale, presso il Comune di Venafro, copia di tale Regolamento di Condominio, è stata rinvenuta presso l'amministratore del condominio (A.M.C.O.) che ne conserva copia originale, redatta dal costruttore nell'anno 1979, ma non registrata in quanto all'epoca l'iscrizione non era prevista dalla legge.

### QUESITO N. 12

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(Criterio di stima e metodo estimativo)

Il quesito che si pone al C.T.U. nella fattispecie riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica.

L'immobile, date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che li contraddistinguono, sarebbe vendibile esclusivamente in un unico LOTTO così come di seguito riportato:

**LOTTO "A"** – LOCALE UFFICIO – Via Cristoforo Colombo n. 04/A;  
Foglio 18 – Particella 172 – Subalterno 55.

Sul LOTTO "A" (Proprietà 1/1) sarà effettuata una stima sintetica comparativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, in quanto sullo stesso sono presumibili atti di compravendita del diritto di proprietà.

LOTTO "A".

Il bene economico, per le sue specifiche condizioni attuali, gode di un mercato attivo di beni analoghi. Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

Si formulerà quindi un giudizio sul più probabile valore di mercato del bene economico oggetto di valutazione adottando quale metodologia di stima quella diretta o sintetica e si utilizzerà quale parametro tecnico di comparazione la superficie commerciale. Tale parametro è facilmente misurabile, rilevabile e direttamente proporzionale al valore del bene.



Il mercato omogeneo per il quale possono ritenersi uniformi le condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato, cui si farà riferimento per la comparazione, è quello del territorio comunale di Venafro.

Tenuto conto dei prezzi praticati in contrattazioni relative a beni se non proprio assimilabili, certamente appartenenti alla stessa categoria di beni immobili, si ritiene che il valore dell'immobile possa essere reperito sulla base di una stima sintetico-comparativa, che tenga conto delle consistenze di seguito individuate.

Sulla base dei prezzi di cui il sottoscritto CTU è a conoscenza, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, dimensioni, ubicazione, esposizione, grado di finitura e impiantistica, consistenza delle pertinenze, si valuta:

**LOTTO "A" – LOCALE UFFICIO – Via Cristoforo Colombo n. 4/E**

La superficie lorda complessiva

Superficie Locale Ufficio: 50,00 Mq

Superficie Lorda Vendibile: 50,00 Mq

Prezzo di Vendita: €/Mq 1.000,00 (Euro Mille/00)

**VALORE DI MERCATO**

Mq. 50,00 x €/Mq 1.000,00 = €. 50.000,00 (euro cinquanta mila/00)

**LOTTO "A" – Valore di Mercato €. 50.000,00**

### QUADRO RIEPILOGATIVO

**LOTTO "A"** (Proprietà 1/1)

LOCALE UFFICIO

Venafro (IS) - Via Cristoforo Colombo n. 4/E;

Foglio 18 – Particella 172 – Subalterno 55.

**VALORE DI STIMA €. 50.000,00**



## CONCLUSIONI GENERALI RIASSUNTIVE

La presente relazione peritale completa di allegati, viene depositata in originale con invio telematico.

Con quanto sopra si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del G.E. Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio del Tribunale di Isernia, per fornire chiarimenti eventualmente necessari.

La specifica delle spese tecniche è allegata alla presente.

Rionero Sannitico, 15 Dicembre 2023

**Il C.T.U.**

Architetto Renzo Mazzocco

### ALLEGATI:

- Nomina CTU;
- Verbale di Giuramento;
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale Accesso;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Estratti di Mappa;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Catastali;
- Ispezioni Ipotecarie;
- Planimetria dei beni;
- Richiesta Accesso Atti al Comune di Venafro;
- Documentazione Edilizia Comune di Venafro;
- Atto di Compravendita Immobile;
- Contratto Affitto/Vendita.



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**DECRETO DI NOMINA C.T.U.**

RG N 12/2023

**Tribunale di Isernia****Sezione unica****Il giudice dell'esecuzione;**

Vista la rinuncia del CTU depositata in data 05/09/2023 ;

**PQM**

Revoca la nomina dell'ir ██████████ e ctu;

Nomina in sua sostituzione l'ing. ARCH. RENZO MAZZOCCO;

Invita il professionista nominato a recarsi in cancelleria per l'accettazione dell'incarico entro 10 gg dalla comunicazione del presente provvedimento.

Si comunichi.

Isernia, 18/09/2023

**Depositato in Cancelleria**il 18/09/23  
IN FUNZIONE GIUDIZIARIA  
Dott.ssa Barbieri Gianfrancesco**Il Giudice**

Vittorio Cobianchi Belisari





**RENZO MAZZOCCO Architetto**

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: reno.mazzocco@archiworldpec.it

**VERBALE GIURAMENTO**N° 12/23 R.G. IMM**TRIBUNALE DI ISERNIA**

Addi 28/09/2023 innanzi al sottoscritto Funzionario è comparso: Dr. Renzo Mazzocco  
 nato/a Salmone 10/03/1970 residente a Rionero Sannitico  
 in via Marianella n° 7

\_\_\_\_\_ in corso di validità.  
 Di aver regolarmente versato i contributi previdenziali.

- Convocato al fine di assumere l'incarico di esperto designato ex art. 568 c.p.c.
- Vista la \_\_\_\_\_ procedura n. 12/23 promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, procede al conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni: l'esperto nominato provvederà a quanto previsto dall'art. 568 secondo comma c.p.c. e dall'art. 173bis disp. att. c.p.c., come modificati dal d.l. 83/2015, ed in particolare a:

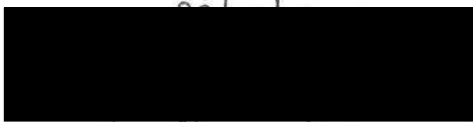
- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante eventuali 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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**, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 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 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (**art. 173bis 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 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;

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile 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 registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'**art. 568 comma secondo c.p.e.**, 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 di 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 redatta 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 telex 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.e., 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.e. 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.e. 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.

L'ausiliare del Giudice, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di accettare l'incarico e di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art. 51 c.p.e. in quanto compatibile. In particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. L'esperto pronuncia la formula di giuramento.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(dott.ssa Barbara GIANFRANCESCO)

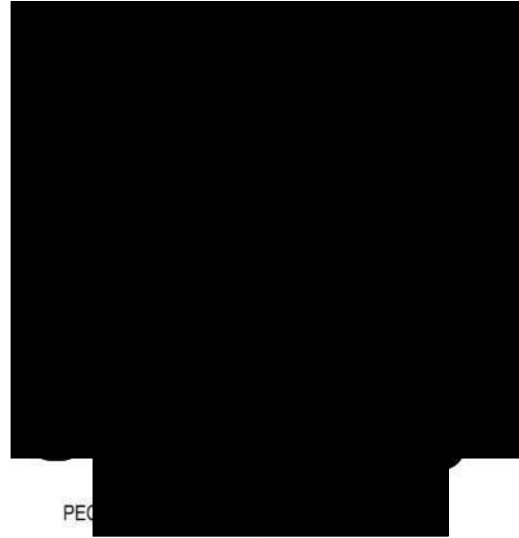


**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI****RENZO MAZZOCCO** ARCHITETTO

Via Marianella n. 07, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel/Fax 0865/848343 – 3388119900 - Pec - renzo.mazzocco@archiworldpec.it



PEC

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G.E. 12-2023**

Operazioni Peritali – Sopralluogo Immobili Comune di VENAFRO, Via Cristoforo Colombo.

Il sottoscritto, **Architetto Renzo Mazzocco**, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, in data 28 Settembre 2023, per l'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, informa la S.V. che il giorno **23 Ottobre 2023** alle **ore 10.30/11.00**, darà inizio alle operazioni peritali, presso l'immobile di cui sopra.

- Invita pertanto la S.V. ad intervenire al suddetto sopralluogo nonché a presenziare allo stesso;
- Si precisa che il G.I. ha assegnato acconto spese di €. 300,00 (euro trecento) a carico della Sirio NPL S.R.L. (Creditore Pignorante).

Si allega alla presente:

- Incarico CTU del 18-2023.
- Fattura Proforma..

**Data : 04-10-2023****IL C.T.U.**  
Architetto Renzo MazzoccoDocumento firmato da:  
**MAZZOCCO RENZO**  
04.10.2023 09:37:20 UTC

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: reno.mazzocco@archiworldpec.it

**RENZO MAZZOCCO ARCHITETTO**

Via Marianella n. 07, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel/Fax 0865/848343 – 3388119900 - Pec - reno.mazzocco@archiworldpec.it



PE

**Egr. Avv. Custode Assunta Salvatore**  
PEC: assunta.salvatore@pecavvocatisernia.it**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G.E. 12-2023**Operazioni Peritali – Sopralluogo Immobili Comune di VENAFRO, Via Cristoforo Colombo,  
Foglio n. 18, Particelle Catastrali n. 172, Subalterno 55

Il sottoscritto, **Architetto Renzo Mazzocco**, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, in data 28 Settembre 2023, per l'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, informa la S.V. che il giorno **23 Ottobre 2023** alle ore **11.00/11.30**, darà inizio alle operazioni peritali, presso l'immobile di cui sopra.

- Invita pertanto la S.V. ad intervenire al suddetto sopralluogo nonché a presenziare allo stesso.

**Data : 03-10-2023****IL C.T.U.**  
Architetto Renzo MazzoccoDocumento firmato da:  
**MAZZOCCO RENZO**  
04.10.2023 09:37:03 UTC

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

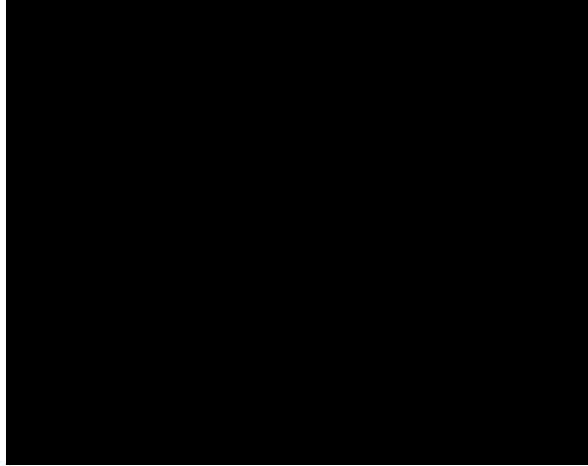


**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**RENZO MAZZOCCO ARCHITETTO**

Via Marianella n. 07, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel/Fax 0865/848343 – 3388119900 - Pec - renzo.mazzocco@archiworldpec.it



**Egr. Avv. Custode Assunta Salvatore**  
PEC: assunta.salvatore@pecavvocatisernia.it

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G.E. 12-2023**

Operazioni Peritali – Sopralluogo Immobili Comune di VENAFRO, Via Cristoforo Colombo,  
Foglio n. 18, Particelle Catastali n.172, Subalterno 55.



Il sottoscritto, **Architetto Renzo Mazzocco**, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Isernia, in data 28 Settembre 2023, per l'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, informa la S.V. che il giorno **23 Ottobre 2023** alle ore **10.30/11.00**, darà inizio alle operazioni peritali, presso l'immobile di cui sopra.

- Invita pertanto la S.V. ad intervenire al suddetto sopralluogo nonché a presenziare allo stesso;
- Si precisa che il G.I. ha assegnato acconto spese di €. 300,00 (euro trecento) a carico della Sirio NPL S.R.L. (Creditore Pignorante).

Si allega alla presente:

- Incarico CTU del 18-2023.
- Fattura Proforma..

**Data : 04-10-2023**

**IL C.T.U.**  
Architetto Renzo Mazzocco



Documento  
firmato da:  
MAZZOCCO  
RENZO  
04.10.2023  
09:36:44 UTC

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

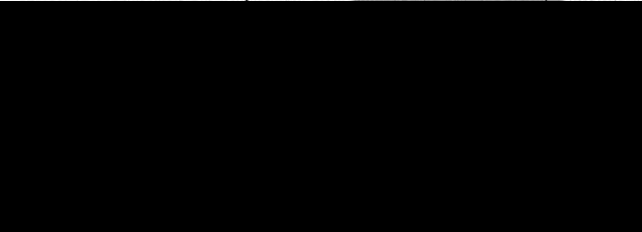


**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**VERBALE ACCESSO IMMOBILI****VERBALE SOPRALLUOGO OPERAZIONI PERITALI**

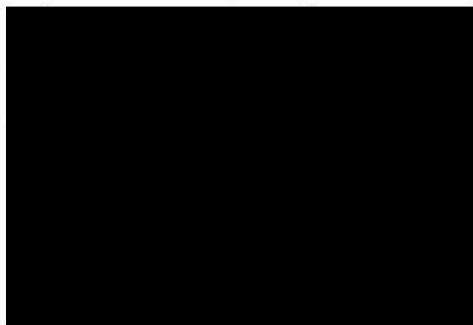
Il giorno 23 (ventitre) del mese di Ottobre anno 2023, alle ore *10.30* presso l'immobile oggetto di controversia sito nel Comune di Venafro (IS), censito al catasto fabbricati al foglio 18 particella 172, subalterno 55, il sottoscritto CTU da inizio al sopralluogo per le operazioni peritali della consulenza tecnica disposta dal tribunale di Isernia, Esecuzione Immobiliare



-  
-  
Su invito del C.T.U. le parti dichiarano quanto segue:

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive scribble.

Il consulente d'ufficio, dopo aver esaminato quanto sottopostogli, ed annotato su foglio a parte gli opportuni appunti, effettuate le dovute misurazioni e rilievi fotografici, dichiara chiuso il presente verbale alle ore *12.40*, dopo aver dato lettura del presente verbale, che viene firmato per assenso dalle parti.

**Le parti presenti****Il C.T.U.**

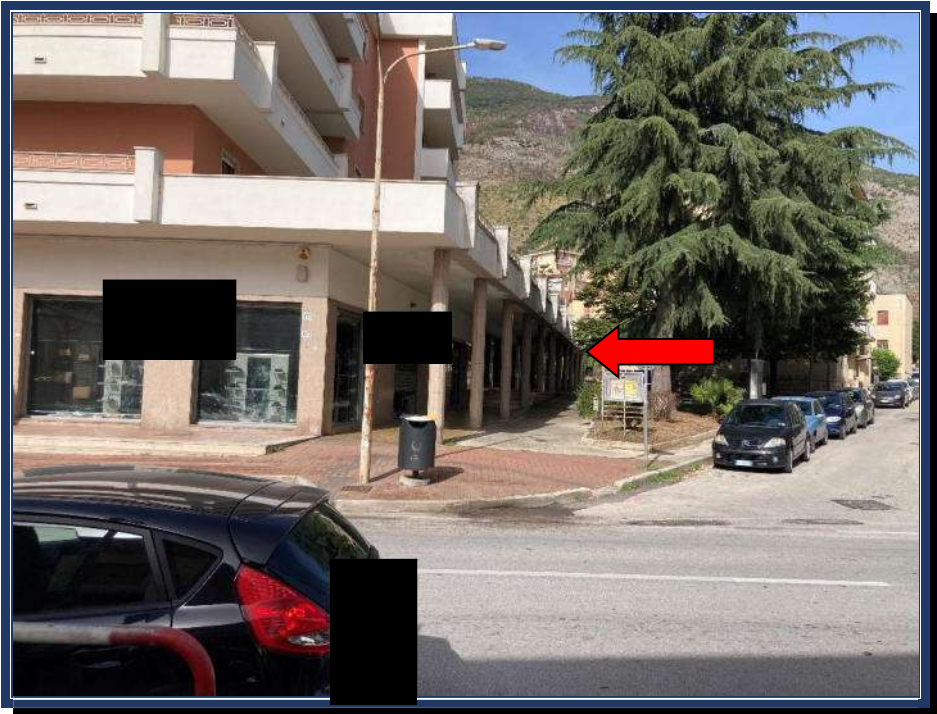
Architetto Renzo Mazzocco



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T





**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)

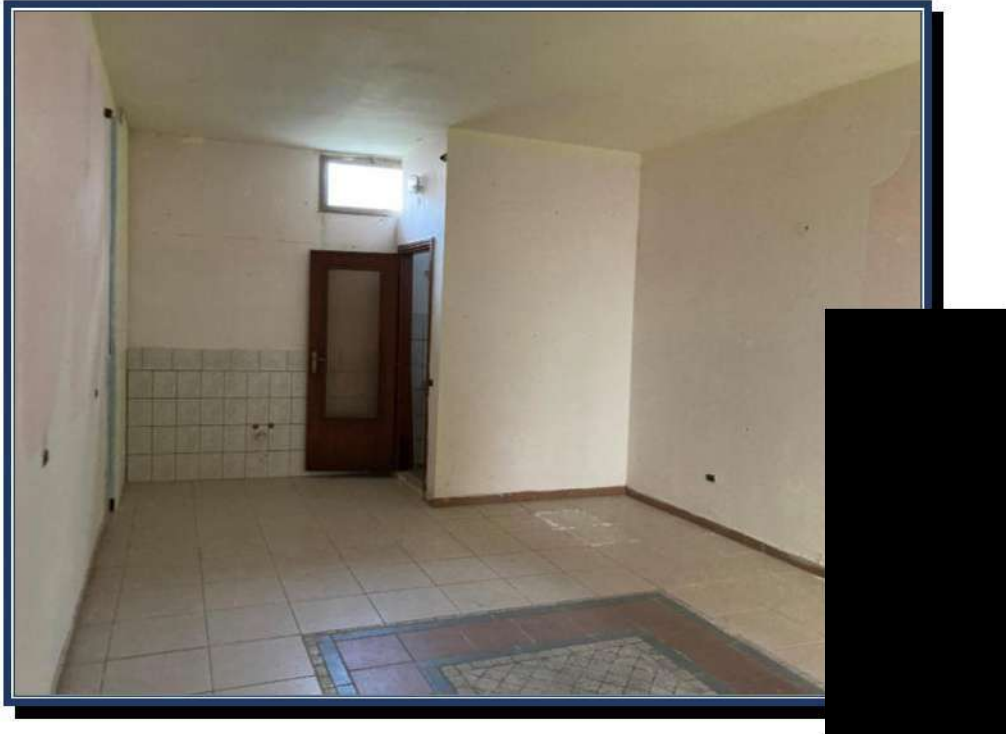


P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: reno.mazzocco@archiworldpec.it



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**ESTATTO DI MAPPA CATASTALE**



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

PLANIMETRIA CATASTALI

Data presentazione: 26/01/2001 - Data: 22/10/2023 - n. T9660 - Richiedente: DFRNCI66P52H308J

MODULARIO L. 9/10/1997 rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 51N (CEU)  
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VENAFRO via GIUSEPPE GARIBOLDI civ. 34

**PIANTA PIANO TERRA**

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Verisione topografica n° 14522/05

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal GEN. TASSO MIANDRO (Titolo, cognome e nome)

Ultima presentazione al Catasto  Dichiarazione di variazione

Data presentazione: 26/01/2001 - Data: 22/10/2023 - n. T9660 - Richiedente: DFRNCI66P52H308J

Totale schede: 18 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297) della provincia di ISERNI

n. 132 sub. 55 data 26/01/00 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

25 GEN. 2001

6 MAR 2001

Catasto di Fabbricati - Situazione al 22/10/2023 - Comune di VENAFRO (L.725) - Foglio 18 - Particella 172 - Subalterno 55 - VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 4/E Piano I

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO Architetto**

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**VISURA CATASTALE**

Data: 22/10/2023 Ora: 11.23.05 Segue  
Visura n.: T8578 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VENAFRO (Codice:L725)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ISERNIA</b> <b>Foglio: 18 Particella: 172 Sub.: 55</b>

(1) Proprietà 1/1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	172	55	1		A/2	4	2 vani	Totale: 50 m <sup>2</sup> Totale: esclusioni aree scoperte*: 50 m <sup>2</sup>	Euro 206,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 4/E Piano T										
Notifica		Partita							Mod.58			

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune L725 - Foglio 18 - Particella 172

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	172	55	1		A/2	4	2 vani		Euro 206,58	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 4/E Piano T										
Notifica		Partita							Mod.58			



Data: 22/10/2023 Ora: 11.23.05 Segue  
Visura n.: T8578 Pag: 2

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	172	55	1		A/2	4	2 vani		Euro 227,24 L. 440.000	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2001 Pratica n. 14527 in atti dal 06/03/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 268.1/2001)
Indirizzo		VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 4/E Piano T										
Notifica		Partita							Mod.58			

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune L725 - Foglio 18 - Particella 172

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	172	55	1		A/2	4	2 vani		L. 440.000	VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 9090 in atti dal 08/02/2001 RETTIFICA DI CLASSE (n. 78.1/2001)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 31 Piano T										
Notifica		Partita							Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	172	55	1		A/2	2	2 vani		L. 310.000	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/01/2001 Pratica n. 6326 in atti dal 26/01/2001 NEGOZIO-UFFICIO (n. 75.1/2001)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 31 Piano T										
Notifica		Partita							Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti: (d.m. 701/94)										

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it



Data: 22/10/2023 Ora: 11.23.05

Segue

Visura n.: T8578

Pag: 3

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	172	55	1		C/1	3	36 m <sup>2</sup>		L. 2.160.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA COLONIA GIULIA Piano T												
Notifica Partita 1673 Mod.58 -												

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	172	55	1		C/1	3	36 m <sup>2</sup>		L. 673	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA COLONIA GIULIA Piano T												
Notifica Partita 1673 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 05/01/2001**

		DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprietà 1/1
		A Trascrizione n. 385.1/2001 Reparto PI di ISERNIA - Pratica n.

**Situazione degli intestati dal 30/12/1987**

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà fino al 05/01/2001
DATI		(S) Registrazione n. 128 registrato in data 18/01/1988 -



Data: 22/10/2023 Ora: 11.23.05

Fine

Visura n.: T8578

Pag: 4

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2023

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

		DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 30/12/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**ISPEZIONI IPOTECARIE****Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di ISERNIA  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/11/2023 Ora 10:32:00  
 Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T31271 del 11/11/2023

per immobile

Motivazione CTU E.I. 12-2023

Richiedente DFRNCI per conto di MZZRNZ70M10I804T

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di VENAFRO (IS)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 18 - Particella 172 - Subalterno 55

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 10/11/2023

**Immobili individuati**

Comune di VENAFRO (IS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0018 Particella 00172 Subalterno 0055



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it



Ufficio Provinciale di ISERNIA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 11/11/2023 Ora 10:35:00

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU E.I. 12-2023

n. T1 31271 del 11/11/2023

Inizio ispezione 11/11/2023 10:31:22

Richiedente DFRNCI per conto di  
MZZRNZ70M10I804T

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1665

Registro particolare n. 1385

Presentazione n. 1 del 08/05/2023

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	231
Data	17/04/2023	Codice fiscale	800 021 10940
Pubblico ufficiale	UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA		
Sede	ISERNIA (IS)		

**Dati relativi alla convenzione**

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	L725 - VENAFRO (IS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 18	Particella	172	Subalterno	55
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	2 vani		
Indirizzo	VIA C. COLOMBO			N. civico	4/E
Piano	T				



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it



Ufficio Provinciale di ISERNIA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 11/11/2023 Ora 10:35:00

Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU E.I. 12-2023

n. T1 31271 del 11/11/2023

Inizio ispezione 11/11/2023 10:31:22

Richiedente DFRNCI per conto di  
MZZRNZ70M10I804T

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1665

Registro particolare n. 1385

Presentazione n. 1 del 08/05/2023

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

[REDACTED]

[REDACTED] di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 98.76 3,34 OLTRE INTERESSI  
FINO AL SALDO E SPESE.

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

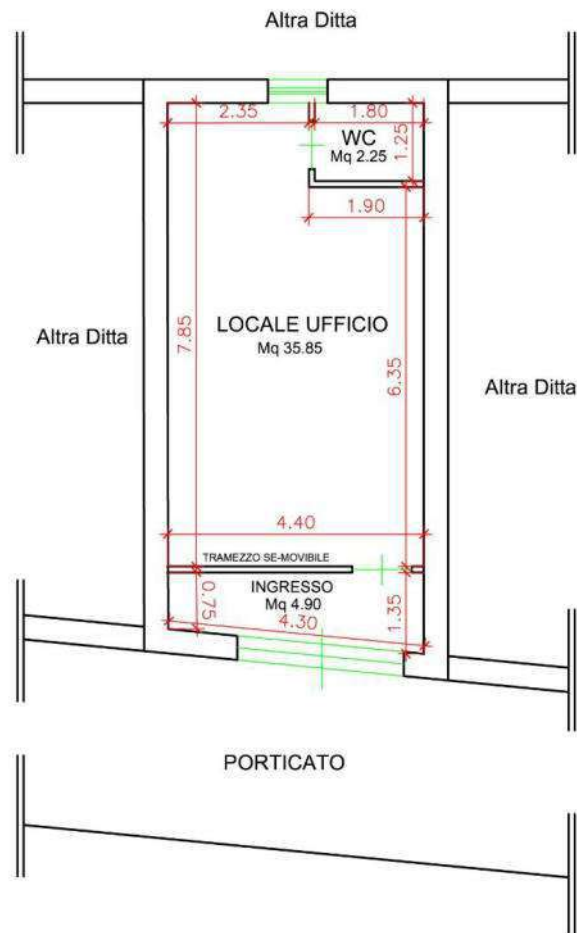


**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**PLANIMETRA DEL BENE**

PIANTA PIANO TERRA  
 Locale Ufficio  
 Venafro - Via Cristoforo Colombo n. 4/E  
 Foglio 18 - Particella 172 - Subalterno 55



S.L.V. Superficie Lorda Vendibile  
 AREA LORDA  
 MQ 49.90 = 50,00 Mq

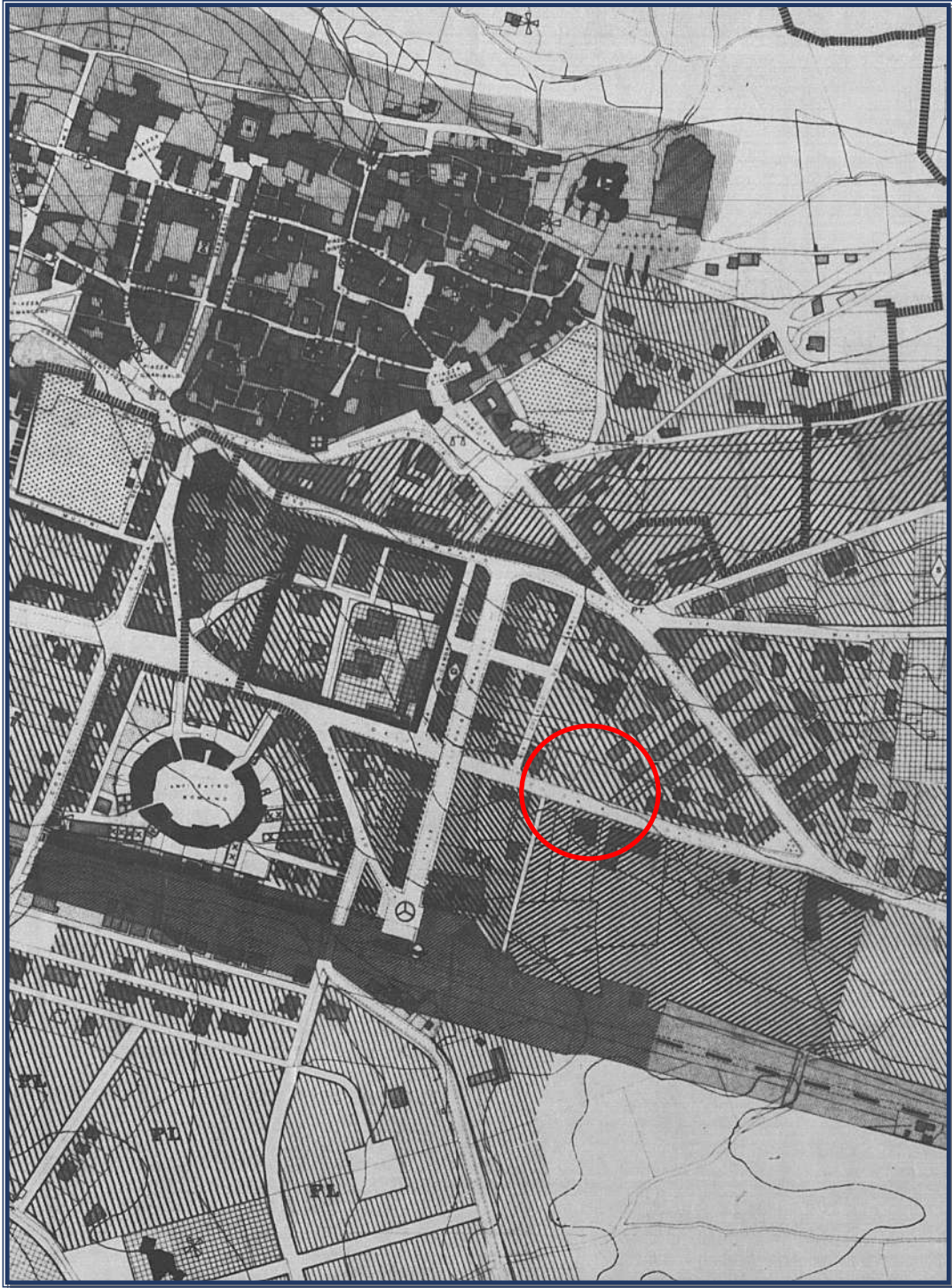
P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**STRALCIO P.R.G. (Piano Regolatore Generale)**

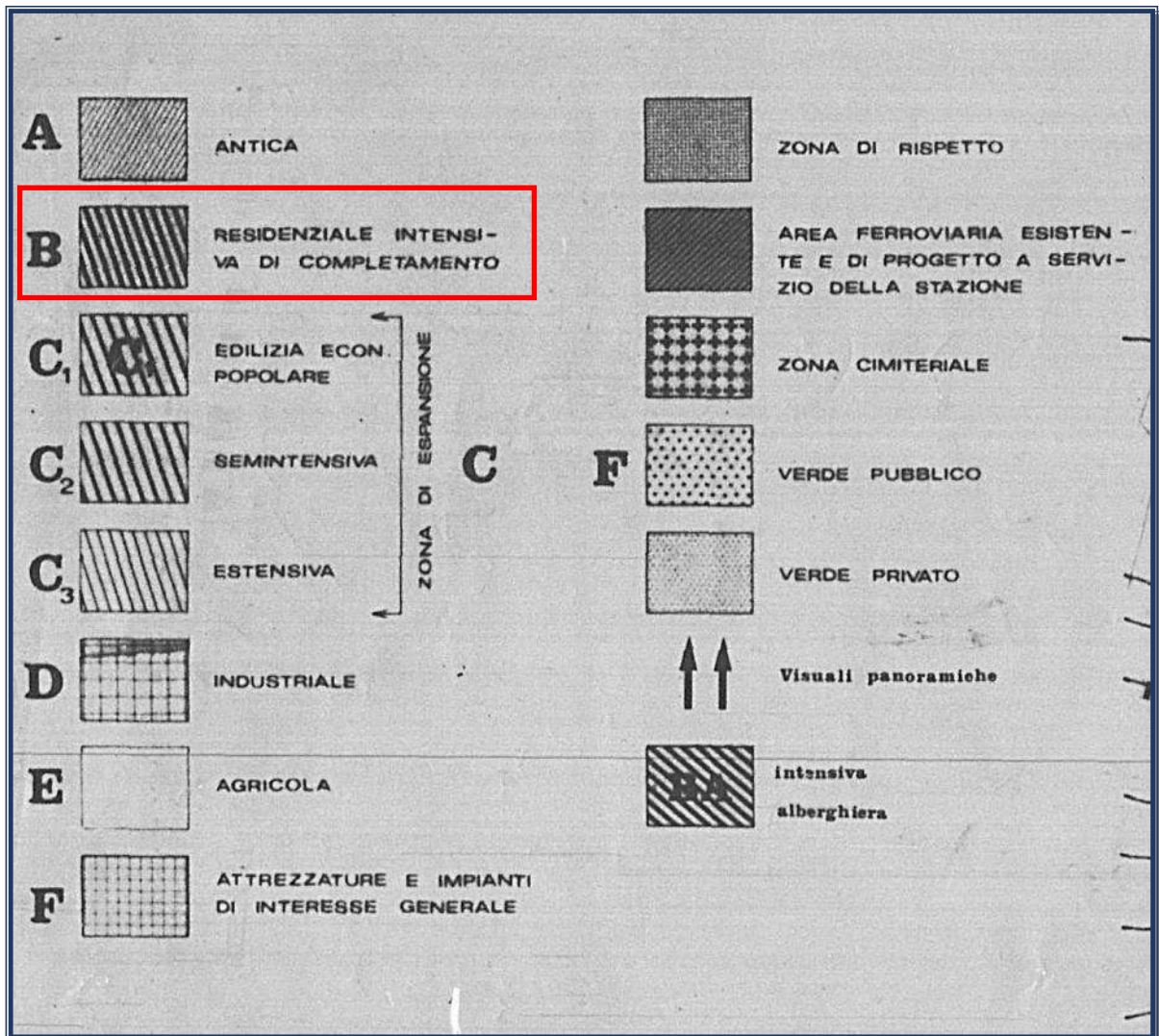


P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**RICHIESTA ACCESSO ATTI - COMUNE VENAFRO****RENZO MAZZOCCO** ARCHITETTO

Via Marianella n. 07, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel/Fax 0865/848343 – 3388119900 - Pec - renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Spett.le COMUNE DI VENAFRO  
PIAZZA CIMORELLI N. 01  
86079 VENAFRO (IS)**OGGETTO:** RICHIESTA DI ACCESSO A DOCUMENTI AMMINISTRATIVI PER C.T.U.

Comune di VENAFRO - Via Cristoforo Colombo

Il sottoscritto RENZO MAZZOCCO nato a Sulmona (AQ) il 10/08/1970 e residente a RIONERO SANNITICO (IS) in Via MARIANELLA n.07 Tel. 0865/848343 - 3388119900, e-mail renzo.mazzocco@virgilio.it - e-mail (PEC) renzo.mazzocco@archiworldpec.it identificato mediante:

documento di identità Patente Guida n. AH6853998;

in qualità di C.T.U. (NOMINA DEL 18/09/2023):

**CHIEDE****x** di estrarre

X copia semplice in carta libera con allegati o formato digitale PDF;  
dei seguenti atti amministrativi:

LICENZE – CONCESSIONI – PERMESSI DI COSTRUIRE – AUTORIZZAZIONI – CONDONI EDILIZI – TITOLI ABILITATIVI – CERTIFICATO AGIBILITA' ABITABILITA', STORICI DEL FABBRICATO SITO IN VENAFRO, VIA CRISTOFORO COLOMBO, DI PROPRIETA' DELLA P.M.I. S.R.L., SEDE VENAFRO VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.31, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA N. 18 – PARTICELLA CATASTALE N. 172, SUBALTENO N. 55.

**DICHIARA**

che i **motivi** della richiesta sono i seguenti:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DAL G.I. IN DATA 18/09/2023 – R.G.E. 12/2023 (ALLEGATO)

Rionero Sannitico, li 04-10-2023

FIRMA RICHIEDENTE  
Architetto Renzo Mazzocco (C.T.U.)



Documento firmato da:  
MAZZOCCO RENZO  
04.10.2023,09:41:58 UTC

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**DOCUMETAZIONE COMUNE VENAFRO**

COMUNE DI VENAFRO - C\_L725 - 0022437 - Uscita - 03/11/2023 - 11:56

**Comune di VENAFRO** *provincia di Isernia*  
SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIOEgregio Arch. Renzo MAZZOCCO  
Via Marianella n.7  
86087 RIONERO SANNITICO (IS)  
renzo.mazzocco@archiworldpec.it**OGGETTO:** RICHIESTA DI ACCESSO A DOCUMENTI AMMINISTRATIVI PER C.T.U. –  
Comune di VENAFRO - Via Cristoforo Colombo

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto e acquisita al protocollo comunale n.20117 del 04/10/2023, in allegato alla presente si trasmettono le scansioni degli atti amministrativi reperiti in archivio.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA  
E GESTIONE DEL TERRITORIO*Ing. Basilio IULIANO*

G.S.

1





**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Protocollo n°: **0022437** del **03-11-2023**Movimento: **Uscita**

Tipo Spedizione:

Oggetto: **RICHIESTA DI ACCESSO A DOCUMENTI AMMINISTRATIVI PER C.T.U. – Comune di VENAFRO, Via Cristoforo Colombo - Foglio n. 18 - Particelle Catastali n. 172, Subalterno 55 - E.I.: promosso da**

Corrispondenti

Denominazione	Indirizzo E-mail/PEC
renzo.mazzocco@archiworldpec.it	renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Allegati

trasmissione atti-signed.pdf C. E. N.21 del 23-04-2001.pdf Disegni allegati alla C.E.pdf trasmissione  
atti-signed\_Marcato.pdf C. E. N.21 del 23-04-2001\_Marcato.pdf Disegni allegati alla C.E\_Marcato.pdf  
Segnatura.xml

Il Responsabile  
PARISI SABATINO

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it



# CITTA' DI VENAFRO

UNO DEI CENTO COMUNI DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

PROVINCIA DI ISERNIA



**CONCESSIONE EDILIZIA N. 21 DEL 23 APR. 2001**

## IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

**VISTA** la richiesta a firma

e residente in V

Amministratore d

- presentata in

richiesta la concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso da destinazione commerciale ad ufficio relativo all'immobile sito in Via Cristoforo Colombo, n.4/E, e riportato in catasto al foglio di mappa n.18 particella n.172 sub.55

**VISTO** il progetto dei lavori allegato alla richiesta stessa;

**VISTA** la relazione tecnico-giuridica redatta ai sensi dell'art. 4 del D.L. 05.10.1993, n. 398 e successivi in data 08.03.01 n.2981 a firma del Responsabile del Procedimento

**VISTA** la comunicazione del respon /04/01 prot. 4318 ai sensi dell'art.2, comma 60/3, della L. 662/96;

**VISTO** il parere n. 899/59 del 07.03.01 a firma del Responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della A.S.L. di Venafro, con prescrizioni;

**VISTO** lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Venafro;

**VISTA** la Legge 17.08.1942, n. 1150;

**VISTA** la Legge 28.01.1977, n. 10;

**VISTA** la Legge 02.02.1974, n. 64;

**VISTA** la Legge Regionale 06.06.1996, n. 20:

## DISPONE

### Art. 1

(oggetto della Concessione)

premissa generalizzato, è concessa, alle condizioni



COMUNE DI VENAFRO - C\_L725 - 0022437 - Uscita - 03/11/2023 - 11:56

appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire lavori di cambio di destinazione d'uso da destinazione commerciale ad ufficio relativo all'immobile sito in Via Cristoforo Colombo, n.4/E, e riportato in catasto al foglio di mappa n.18 particella n.172 sub.55, secondo il progetto che si allega e che costituisce parte integrante del presente atto, **a condizione che venga installata idonea apparecchiatura per ventilazione forzata.**

### **Art. 2**

(B. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE CON VERSAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE)

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3, 5, 6, 9 e 10 1° comma, della Legge 28.01.1977, n. 10 è determinato nella misura di lire a norma della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 del 29.12.1977.

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, presta adeguata garanzia a mezzo di vaglia postale n.0059 del 20.04.01 rilasciato dall'Ufficio Postale di Venafro..

### **Art. 3**

(OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO)

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo.
- Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
- il nome e cognome del concessionario;
- il nome e cognome del progettista, del D.L. e del collaudatore in corso d'opera;
- la ditta esecutrice dei lavori;
- la data, il numero e l'oggetto della presente concessione.

### **Art. 4**

(TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI)



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

COMUNE DI VENAFRO - C\_L725 - 0022437 - Uscita - 03/11/2023 - 11:56

**I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni dalla stessa data di inizio lavori.**

**ART. 5****(PRESCRIZIONI SPECIALI)**

- 1) Prima dell'inizio dei lavori ottemperare agli obblighi di cui al D.L.vo 626/94 e al D.L.vo 494/96 (attuazione della direttiva n. 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili) e a condizione che venga predisposto il piano di sicurezza ai sensi delle leggi n. 55/90 e 626/94, allegando alla comunicazione di inizio lavori documentazione prevista dall'art. 11 del D.L.vo 14.08.1996, n. 494 che il committente o il responsabile dei lavori deve trasmettere agli Organi di Vigilanza (P.M.I.P. di Campobasso e Direzione Provinciale del Lavoro - Servizio Ispezione Lavoro - di Isernia).

Venafro li 23 APR. 2001

IL RESPONSABILE  
DELL'AREA URBANISTICA  
(Geom. Antonio De Marco)

**COMUNE DI VENAFRO (Prov. Di Isernia)**

La presente concessione edilizia è stata affissa all'Albo Pretorio in data 24-04-01  
E vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Venafro 24-04-01

IL SEGRETARIO GENERALE

Il concessionario si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione Edilizia.

Venafro 24-04-01

IL CONCESSIONARIO



# COMUNE DI VENAFRO

Provincia di Isernia

## VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO SITO IN VENAFRO (IS) VIA CRISTOFORO COLOMBO 4/E.

COMUNE DI VENAFRO

VISTO ed approvato dalla Commissione  
Edilizia Comunale che esprime parere  
nella seduta n. 11  
Comunicazione n. 24

IL SINDACO

IL CAPO SETTORE  
AREA TECNISTICA  
(Geom. Antonio De Marco)



IL TECNICO INCARICATO

(Geom. Riccardo Cassia)

Titolo: RELAZIONE TECNICA - PIANTE.

[Redacted area]



**RELAZIONE TECNICA**

Con la presente relazione si illustrano le modifiche da effettuare nell'immobile sito in Venafro alla via Cristoforo Colombo 4/E e riportato in catasto alla partita 1000525, foglio 18, particella 172, sub 55, di proprietà [REDACTED]

L'immobile originariamente era adibito a locale commerciale, con categoria catastale C/1 classe 3, con la presente richiesta di cambio di destinazione d'uso, la società proprietaria, intende destinare l'immobile in questione, ad ufficio.

Praticamente il cambio di destinazione d'uso non comporterà nessun opera muraria, o cambiamento di alcun genere, ad eccezione di opere di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dell'impianto elettrico, il montaggio di una porta al locale bagno che attualmente né è sprovvisto, tinteggiatura delle pareti, con rimozione di vecchi intonaci, montaggio di un motore per la movimentazione della saracinesca, sostituzione dell'infixo esterno in alluminio di colore bordo', con altro di eguale materiale e colore dell'esistente, rifacimento della pavimentazione, rimozione di vecchi impianti idraulici.

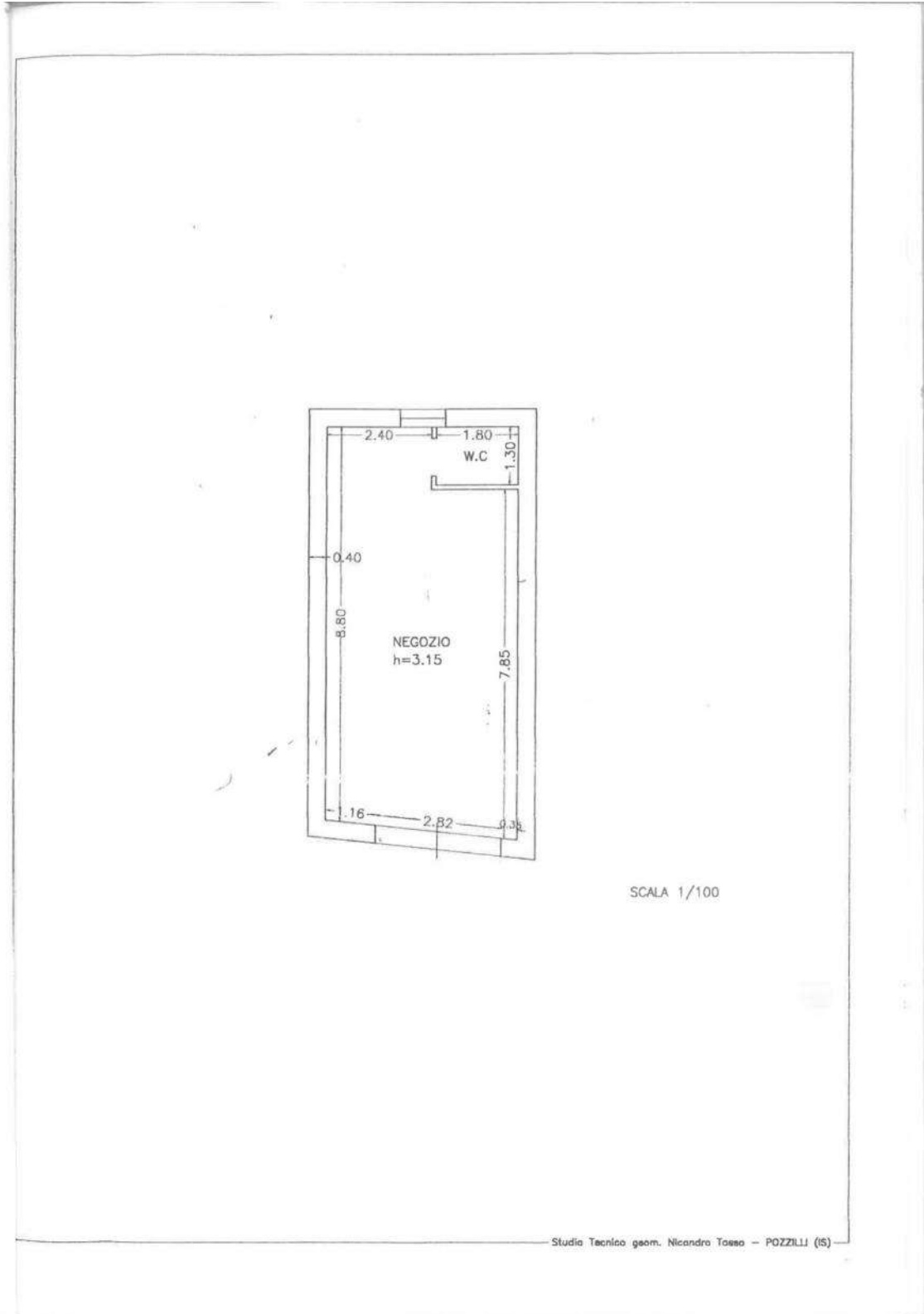
Il tutto come si evince dagli elaborati grafici allegati.

Si allega :

- Copia titolo di possesso
- Planimetria situazione di fatto
- Planimetria situazione di progetto
- Attestato di utilizzo dell'immobile
- Cartografia in scala
- Stralcio di planimetria

IL TECNICO INCARICATO  
Geom. RENZO MAZZOCCO - TASSO





RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

PIANTA PIANO TERRA

OR

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	RISERVATO ALL'
Identificativi catastali 18 192 sub. 55	Iscritto all'albo del <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>SERRAVALLE</u> n. <u>328</u> data <u>26/01/00</u> Firma _____	

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T





**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**CITTA' DI VENAFRO**UNO DEI CENTO COMUNI DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA  
PROVINCIA DI ISERNIA

## IL RESPONSABILE AREA AMMINISTRATIVA

VISTA  
rapprese

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTI gli accertamenti espletati da Vigile Urbano in data odierna;

## ATTESTA

- CHE nel locale sito in Venafro alla Via C.Colombo, n.4/E, riportato in N.C.E.U. partita 1000525, foglio 18, particella 172, sub 55, alla data odierna non viene svolta alcuna attività commerciale né artigianale.-

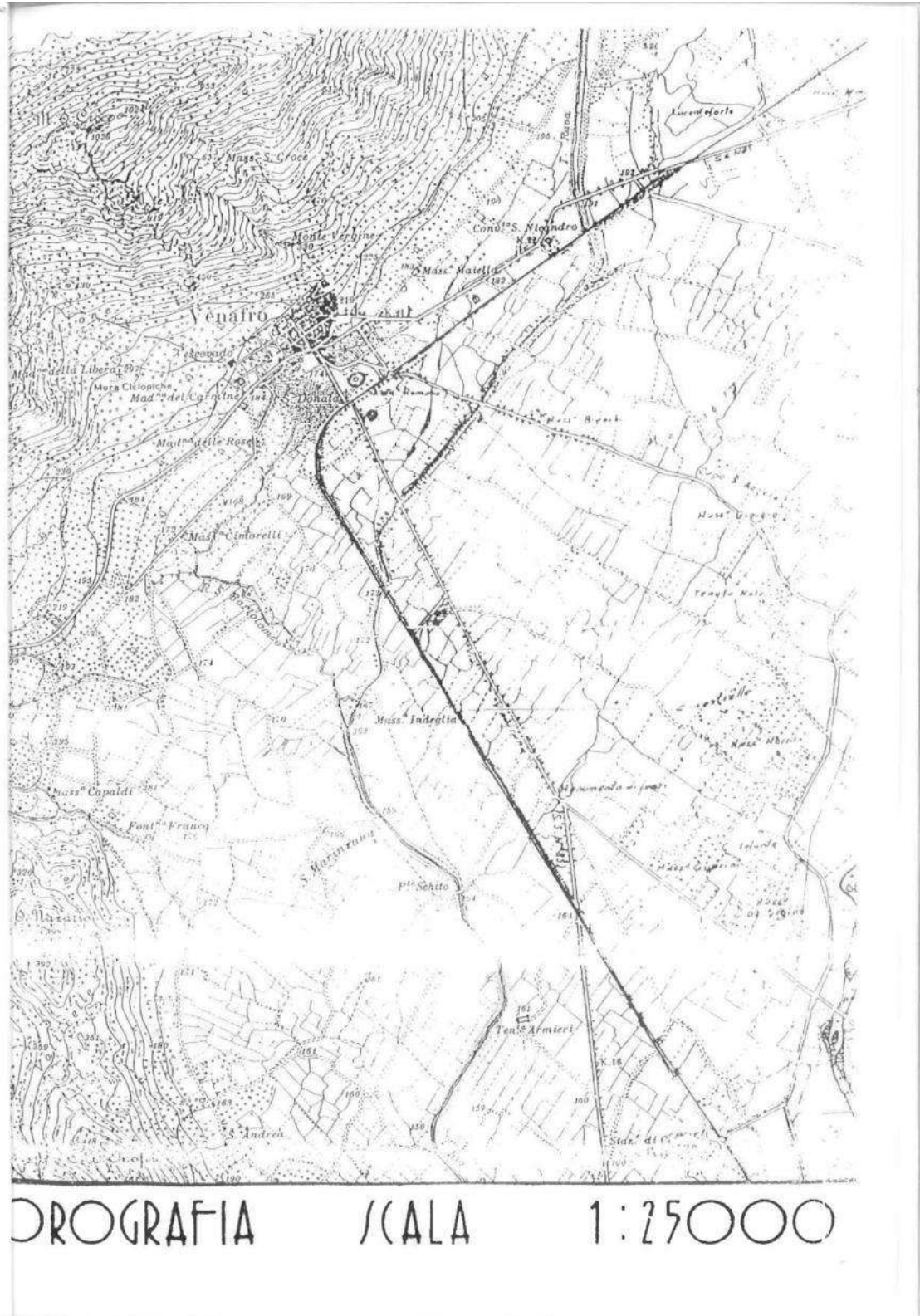
Si rilascia a richiesta di parte in carta libera per uso catasto.-

Venafro, 25/01/2001

IL RESPONSABILE AREA AMMINISTRATIVA  
Rag. Lucia Carlomagno

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: reno.mazzocco@archiworldpec.it

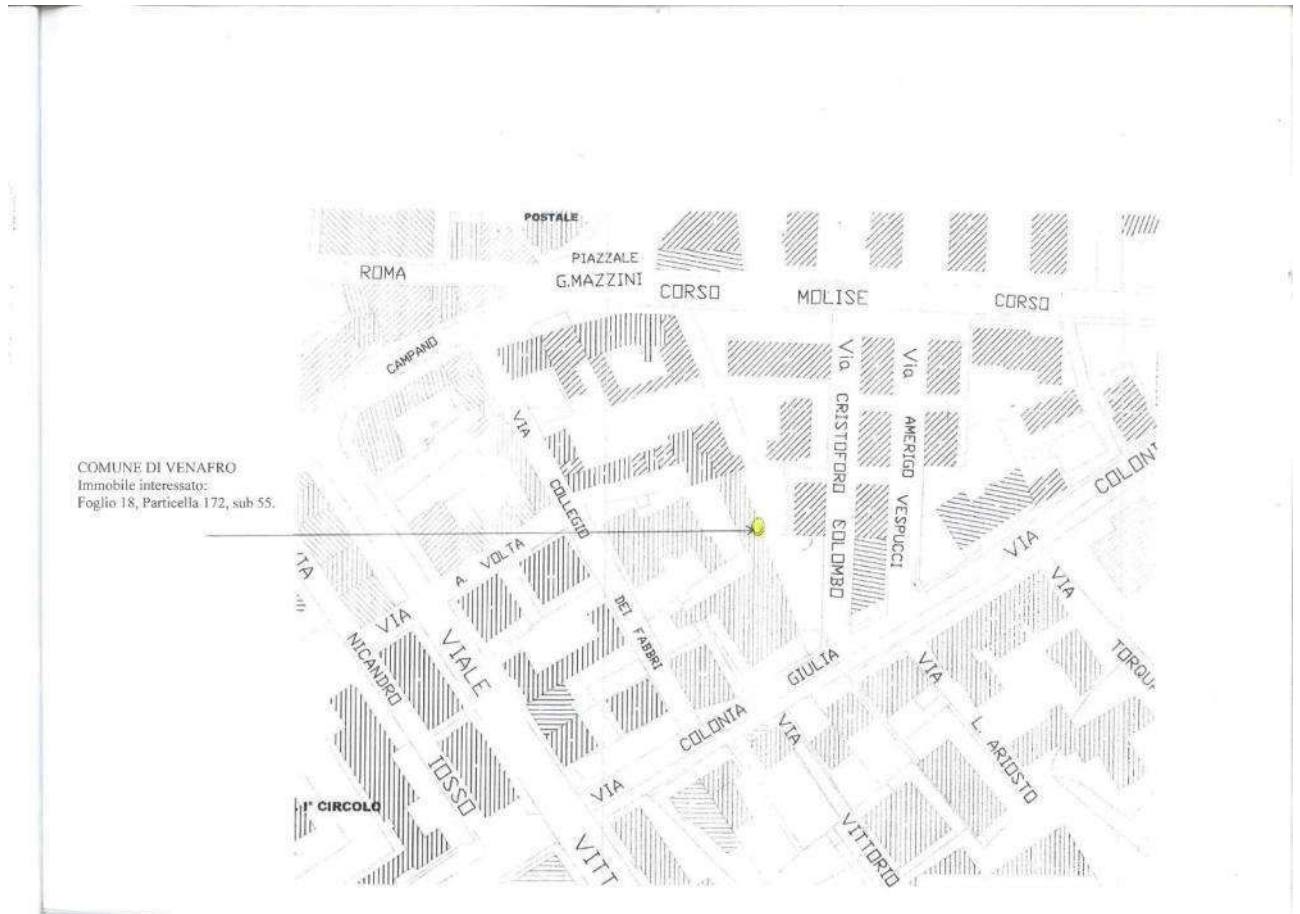


P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M101804T



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

UNITA' SANITARIA LOCALE N. 2 PENTRIA  
Azienda per la Gestione dei Servizi Sanitari, Sociali e Scolastici  
DISTRETTO DI VENAFRO

Servizio Igiene Pubblica

Venafro, 7 MAR, 2001

Prot. n. 899/59

OGG  
sito in

per cambio destinazione d'uso di un locale

Al Responsabile Area Tecnica del  
Comune di  
VENAFRO

Il Dirigente medico esaminato il progetto in oggetto indicato esprime  
parere favorevole per quanto di competenza, con la prescrizione che venga  
installata idonea apparecchiatura per ventilazione forzata.


IL DIRIGENTE MEDICO  
(dott. Antonio PESAFURO)



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**CONTRATTO AFFITTO/VENDITA**

Rep. N. 125130 Racc.N. 

COMPRAVENDITA - REPUBBLICA ITALIANA.

Il giorno cinque del mese gennaio dell'anno Duemilavento

in Venafro Cass Campano 16hh.

Davanti a me Avvocato Giuseppe Gamberale, Notaio in Isernia, iscritto ai Collegi Notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, senza l'assistenza dei testi alla quale le parti d'accordo tra di loro, rinunciano e col mio consenso

sono comparsi:

Heg.to a ISERNIA  
il 18/01/2001  
162/LIV

Le parti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di far constare con atto pubblico, quanto segue:

ne sopra costituita, vende alla So-  
sopra rappresentata, che accetta  
esponente quanto segue:

- porzione di fabbricato in Venafro a confine con *Vio*

P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



	particella 172 sub 55 Via Colonia Giulia p.T categ.C/1 cl.3 mq.36
	(metri quadrati trentasei), RCL.2.160.000;
	Art. 2 - Quanto sopra viene venduto nello stato di fatto e di diritto, con oneri e diritti, con tutte le servitu' attive e passive e libero da ipoteche, <i>senza l'ipotea frazionaria (senza l'ipotea)</i>
	Art. 3 - Il prezzo di pieno accordo fissato tra le parti, nella somma di £. <i>190.000.000</i> (Centi Ventimila)
	e' stato prima d'ora pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice la quale, come sopra costituita, rilascia quietanza liberatoria, rinuncia all'ipoteca legale, da garanzia per l'evizione e trasferisce il possesso da oggi.
	Art. 4 - Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente. Art. 5 - La parte venditrice non e' parente in linea retta alla parte acquirente. Art. 6 - Le parti contraenti, come sopra costituite, dispensano il Conservatore dei Registri Immobiliari competente da ogni iscrizione d'Ufficio. Art. 7 - Ai fini della legge 28/2/85, n.47, la parte trasferente dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del trasferimento è stata autorizzata dal Comune di Venafro in data 12 luglio 1979 con concessione edilizia n. 41.
	<i>[Redacted]</i> ma 13-ter della legge 10 agosto 1990, n. 281 e al comma 2 per gli effetti dell'art.4 della legge 4 Gennaio 1968 n. 15, previa ammoni-



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

zione sulle responsabilità penali cui va incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che il reddito fondiario di ciascun fabbricato urbano in contratto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Richiesto io Notaio, ho redatto il presente atto, scritto parte a mano e parte a macchina, parte da me e parte da persona di mia fiducia, di esso, ho dato lettura, alle parti comparenti, le quali, a mia domanda, dichiarano che l'atto è conforme alla loro volontà e lo confermano in ogni sua parte.

L'atto consta di un foglio, occupa tre facciate.



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: reno.mazzocco@archiworldpec.it



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T





**RENZO MAZZOCCO Architetto**

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

\_\_\_\_\_ TA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(diecimilaquattrocento virgola zero zero) interamente versato, iscritto presso il registro

\_\_\_\_\_

seguito concedente, o parte concedente, autorizzati al presente atto in forza di delibera del 26 maggio 2017,

\_\_\_\_\_

autorizzato in forza di legge e da delibera del 25 maggio 2017,

\_\_\_\_\_

accetta, in propria azione, iscritta presso la Camera di Commercio di Isernia, che si compone di tre distinti rami:

- a) ramo d'azienda corrente in Pozzilli (IS) alla Via della Meccanica snc avente ad oggetto la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- b) ramo d'azienda corrente in Venafro (IS) alla via Vanvitelli n. 16, avente ad oggetto i servizi alle imprese, contabili, amministrativi, elaborazione dati, istruzione pratiche di finanziamento e formazione professionale;
- c) ramo d'azienda corrente in Venafro (IS) alla via Cristoforo Colombo, avente ad oggetto la gestione di immobili.

La concedente e l'affittuaria hanno quindi redatto l'inventario dei beni aziendali indicati nell'allegato al presente atto, sotto la lettera "A".

La concedente, poi, è in possesso delle autorizzazioni alla realizzazione ed alla gestione di un impianto fotovoltaico della potenza complessiva di 335 kw, e precisamente la n. 18 del 21 febbraio 2011 e la n. 66 del 29 luglio 2010, rilasciate dalla Regione Molise, Ufficio Energia, parimenti oggetto del presente contratto.

L'impianto fotovoltaico realizzato in forza delle autorizzazioni citate è stato costruito su superfici di proprietà della società concedente, come da atto del 28 aprile 2012 a rogito notaio Antonio Ventriglia raccolta n. 25526 repertorio n. 62443, debitamente registrato, e su beni concessi in locazione ultra novennale come da atto a rogito notaio Antonio Ventriglia raccolta n. 23535 repertorio n. 59574 del 28 dicembre 2009, debitamente registrato, e che tale contratto di locazione consente al conduttore di concedere in sublocazione in tutto o in parte i beni condotti.

In particolare, la cabina di trasformazione, che consente il collegamento alla rete elettrica nazionale, fa parte dei beni concessi alla concedente in virtù del contratto di locazione ultranovennale di cui si è detto. Tali beni, pertanto, verranno condotti in sublocazione dalla società affittuaria con atto stipulato in data 1 giugno 2017 in corso di registrazione.

L'impianto è stato suddiviso in tre sezioni come di seguito elencate:

sezione n. 244342,01 della potenza di 240,12 kw,

sezione n. 244342,02 della potenza di 74,98 kw,

**Registrato a ISERNIA**  
 Serie .....  
 N. .....  
 Addebi. ....  
 Esatti € .....



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



sezione n. 513553 della potenza di 19,32 kw. -----  
 La concedente ha richiesto ed ottenuto le agevolazioni previste dal secondo e terzo conto energia, art. 7 D. lgs 378/03, del D.M. del 6 agosto 2010 e della delibera ABEG ARG/elt 181/10 e art. 7 D. lgs 378/03, del D.M. 19.02.2007 e della delibera 90/07, e che a tale scopo sono state stipulate le seguenti convenzioni con il GSE Spa: -----  
 per la sezione n. 244342,01 convenzione n. K02F17853007; -----  
 per la sezione n. 244342,02 convenzione n. K02I31199307; -----  
 per la sezione n. 513553 convenzione n. K02H20920207. -----  
 Per quanto attiene all'energia elettrica prodotta, sono state stipulate apposite convenzioni, in regime di scambio sul posto e ritiro dedicato: -----  
 1) Convenzione per il ritiro dedicato dell'energia elettrica prodotta n. RID017737; -----  
 2) Convenzione per il servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica prodotta n. SSP00191895. -----  
 Le parti stabiliscono che le quote di ammortamento dell'impianto fotovoltaico di cui si tratta, risultanti dall'allegato "A", siano deducibili per tutta durata del presente contratto ed eventuali rinnovi, dal reddito della affittuaria. -----  
 L'azienda oggetto del presente contratto è libera da oneri e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione e il concedente ne ha libera e piena proprietà e disponibilità. Sui seguenti beni immobili censiti al foglio 18, particella 1338 sub 5 e 14 del Comune di Venafro, vi è ipoteca volontaria iscritta a Isernia il 17 giugno 2009, ai numeri 3081/328, per euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) e sul bene censito al foglio 18, particella 172 sub 55 del Comune di Venafro, vi è ipoteca volontaria iscritta in data 26 giugno 2014, ai numeri 2140/145, per euro 202.000,00 (duecentoduemila virgola zero zero). -----  
 2) Il canone è convenuto in euro 1.284,43 (milleduecentottantaquattro virgola quarantatré), mensili oltre IVA se dovuta ai sensi di legge, da corrispondersi mensilmente entro il giorno quindici di ogni mese, nei modi di legge. -----  
 Detto canone è stato determinato in base alle risultanze della perizia estimativa, a firma dell'ing. Oliva, iscritto all'ordine di Isernia, col numero 431, giurata con atto repertorio 1069 del giorno 7 giugno 2017, a rogito notaio Iapaolo di Venafro, che sebbene non allegata deve considerarsi parte integrante del presente atto. -----  
 Il totale annuale è di euro 15.413,16 (quindicimilaquattrocentotredici virgola sedici), oltre IVA se dovuta. -----  
 3) Il presente contratto scadrà al 30 aprile 2031. -----  
 4) Sono compresi nel presente affitto tutti gli elementi che concorrono a formare l'azienda e i beni mobili compresi nell'inventario allegato sub "A", nonché i contratti aziendali, ad eccezione della cabina di trasformazione per il collegamento alla rete elettrica nazionale, che sarà detenuta dalla concedente in forza di contratto di sublocazione sopra menzionato. -----  
 Tutti i crediti ed i debiti esistenti per rapporti sorti anteriormente alla data del presente contratto sono a favore ed a carico della concedente, così come i debiti ed i crediti sorti nel corso dell'esercizio dell'affitto sono a carico ed a favore dell'affittuario. Le parti precisano l'inesistenza di rapporti di lavoro subordinati. -----  
 In considerazione della presenza dei seguenti beni immobili, nel complesso aziendale:  
 - fabbricato sito in Pozzilli, alla Via Streppate, piano terra, censito al foglio 36, particella 433, categoria D/7, rendita catastale euro 1.151,00, -----  
 - fabbricato sito in Pozzilli, alla Via Streppate, piano secondo, censito al foglio 36, particella 292 sub 10, categoria D/1, rendita catastale euro 1.058,00, -----  
 - fabbricato sito in Pozzilli, alla Via Streppate, piano primo, censito al foglio 36, particella 292 sub 9, categoria D/1, rendita catastale euro 2.350,00, -----

**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

- fabbricato sito in Venafro, alla Via Campania, piano S1, zona censuaria 1, censito al foglio 18, particella 1338, sub 14, categoria C/6, classe 3, mq 19, rendita catastale euro 41,21,

- fabbricato sito in Venafro, alla Via Campania, piano 1, zona censuaria 1, censito al foglio 18, particella 1338, sub 5, categoria A/10, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 1.136,21,

- fabbricato sito in Venafro, alla Via Cristoforo Colombo n. 4/E, piano terra, zona censuaria 1, censito al foglio 18, particella 172, sub 55, categoria A/2, classe 4, vani 2, rendita catastale euro 206,58,

la parte affittuaria dà atto di aver ricevuto dalla parte concedente le informazioni e la documentazione in ordine alla qualità energetica e in ordine alla certificazione energetica, per gli immobili soggetti a obbligo di certificazione energetica ed in particolare ha ricevuto gli attestati redatti dal gestore dell'immobile iscritto all'ordine di Isernia, in data 11 novembre 2016 per il bene:

foglio 36, particella 433 di Pozzilli che ha classe energetica G,

foglio 36, particella 292 sub 12 di Pozzilli che ha classe energetica G,

foglio 18, particella 1338 sub 5 di Venafro che ha classe energetica E,

foglio 18, particella 172 sub 55 di Venafro che ha classe energetica G,

e redatto in data 12 novembre 2016 per il seguente bene:

foglio 36, particella 292 sub 5 di Pozzilli che ha classe energetica G.

5) La parte affittuaria si obbliga al pagamento delle spese concernenti le autorizzazioni amministrative e di tutte le spese concernenti la gestione aziendale, nessuna esclusa, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'acqua, il gas, l'igiene ambientale, il telefono, l'energia elettrica e le imposte e le tasse dovute in conseguenza della gestione dell'attività oggetto del presente contratto.

Sono a carico dell'affittuario le manutenzioni e le riparazioni ordinarie necessarie a mantenere in normale stato di efficienza l'azienda affittata. L'affittuario potrà, inoltre, acquistare a sue spese altra attrezzatura o arredamento che resterà di sua proprietà.

Restano in capo alla concedente tutte le spese inerenti dovute in virtù dell'ubicazione degli immobili di cui si tratta, in seno all'area ricadente nel Consorzio per lo Sviluppo Industriale Isernia - Venafro.

6) L'azienda viene consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, e cioè completa in ogni sua parte per il regolare funzionamento, visitata ed accettata dall'affittuario, con facoltà di quest'ultima, previo consenso scritto della concedente, di procedere a lavori, trasformazioni, modifiche e quant'altro a sue spese, con divieto di arrecare pregiudizio alle strutture utilizzate di proprietà della concedente. L'affittuario, relativamente al ramo d'azienda contrassegnato dalla lettera "a", dà atto che gli impianti sono parzialmente funzionanti e che necessitano di manutenzione straordinaria, consistente nella sostituzione di moduli fotovoltaici danneggiati e all'attualità non funzionanti. Inoltre, la sezione n. 244342,02, è realizzata su un lastrico di copertura parzialmente crollato, per il quale sono necessari lavori urgenti di ripristino. Il costo eventualmente sostenuto per tali riparazioni straordinarie, che ad oggi non può essere sostenuto dalla concedente, verrà imputato in conto prezzo o canoni e dovrà essere restituito all'affittuaria nel caso in cui la vendita di cui infra non si perfezioni, così come per tutti i lavori, trasformazioni e modifiche che si renderanno necessari e che saranno autorizzati dalla concedente. Per quanto attiene il resto dell'azienda, le attrezzature ed i mobili le vengono consegnati in buono stato di funzionamento. Le parti stabiliscono, infine, che nel caso in cui l'affittuario ritenesse necessario e/o opportuno procedere all'installazione di nuovi impianti, macchinari, attrezzature, mobili ed arredi, essa potrà farlo, a sua cura e spese, previo consenso



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T

**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: reno.mazzocco@archiworldpec.it



scritto della concedente; qualora la sostituzione di impianti, macchinari, attrezzature, mobili e arredi dell'azienda affittata, preveda la distruzione o l'alienazione di quelli attualmente presenti, l'affittuario s'impegna e si obbliga a chiedere la preventiva autorizzazione scritta alla concedente ed a concordare con quest'ultima l'eventuale indennizzo pari al valore di tali beni distrutti o alienati. La concedente autorizza, sin da ora, l'affittuario allo smaltimento dei moduli fotovoltaici danneggiati, i cui oneri restano a carico della concedente e nel caso in cui siano sostenuti dall'affittuario, saranno compensati con i canoni di locazione/prezzo dovuti dallo stesso alla concedente. L'affittuario stesso si obbliga a pagare tutte le spese di ordinaria manutenzione, riparazione e conservazione degli impianti e macchinari, dei locali e di tutto quanto è inerente all'esercizio, impegnandosi ad usare i beni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia e a restituirli alla scadenza dell'affitto nel medesimo stato di efficienza.

7) Le spese di manutenzione e riparazione straordinarie rimarranno a carico della affittuario qualora dovessero dipendere dalla mancata esecuzione della manutenzione ordinaria; in tutti gli altri casi saranno a carico della concedente e l'affittuario potrà procedere a norma dell'art. 1577 c.c. senza pretendere che la mancata esecuzione, direttamente da parte della concedente, costituisca impedimento della stessa.

8) Al termine del contratto di affitto, l'azienda dovrà essere riconsegnata con tutti i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, fatto salvo il logorio dei beni derivante dall'uso ordinario e normale. Le parti, di comune accordo, stabiliscono che, all'atto della cessazione del presente contratto, la concedente non dovrà corrispondere all'affittuario indennità o corrispettivo di alcun titolo, ivi compreso, a titolo esemplificativo, indennità di buonuscita o di migioria comunque apportata dall'affittuario o da chiunque altro dell'azienda.

9) L'affittuario potrà mutare la destinazione dei locali destinati all'esercizio dell'azienda, solo con il preventivo consenso scritto della concedente. L'affittuario dovrà volturare tutte le utenze ed autorizzazioni e quant'altro a suo nome esonerando la concedente da ogni responsabilità; la concedente da parte sua si obbliga a facilitare tali operazioni apponendo il proprio consenso qualora fosse necessario. L'intestazione delle licenze è limitata al periodo di durata dell'affitto, allo scadere del quale l'attuale affittuario si impegna a fare quanto necessario per la reintestazione o voltura a favore della concedente.

10) La concedente potrà controllare in qualsiasi momento, anche tramite persona di sua fiducia ed anche con accesso in luogo, l'adempimento degli obblighi che derivano dalla legge in materia di affitto d'azienda e dal presente contratto.

11) Per quanto non espressamente previsto viene fatto riferimento alle norme del c.c. ed alle leggi che regolano la materia.

L'esercizio del diritto di opzione verrà a scadere entro quattro anni dalla firma del presente e salvo diversi accordi successivi, l'atto di cessione potrà essere stipulato entro tale data, salvo proroga intervenuta tra le parti. Fino a quel momento i rapporti tra le parti saranno regolati dal contratto di affitto di azienda.

Il prezzo di vendita è sin d'ora stabilito in € 380.327,72 (trecentottantamiltrecentoventisette virgola settantadue), come da perizia giurata dall'ingegnere Oliva Marciano sopra menzionata, imputando a prezzo l'intero importo dei canoni versati fino alla data dell'atto di compravendita, nonché tutte le spese ordinarie e straordinarie sostenute dall'affittuario, nonché quelle per le migiorie

ap  
È  
co  
de  
La  
A,  
13  
14  
in  
P  
ri  
1  
al  
V  
F  
F  
R

C  
C



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

apportate, in quanto documentate. =====

È facoltà dell'acquirente pagare il prezzo residuo mediante il rilascio di effetti cambiari con scadenza mensile, per un periodo massimo di anni cinque, e l'importo sarà determinato dalle parti all'atto della sottoscrizione dell'atto di compravendita. =====

La volontà di addvenire alla cessione dovrà essere comunicata mediante raccomandata A/R o altro mezzo equivalente, cui seguirà l'effettivo atto di cessione di azienda. =====

13) Le spese di registrazione sono come per legge. =====

14) Il presente contratto di affitto, ha ad oggetto un'azienda la cui componente immobiliare supera il 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda, per l'imposta dovuta quale locazione, calcolata sugli immobili, tutti beni strumentali, si richiede la registrazione anno per anno. =====

15) Le parti dispensano il notaio che autenticherà le sottoscrizioni dalla lettura di ogni allegato. =====

Raccolta n.883

===== AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONI =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Certifico io sottoscritto Margherita Iapaolo, notaio in Venafro, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, che: =====

la firma in mia presenza, in calce e a margine della scrittura privata e su ogni allegato, in data odierna alle ore dodici e cinque minuti =====

e previa lettura fatta da me notaio della detta scrittura privata, alle parti di cui ho autenticato la firma in data odierna. =====

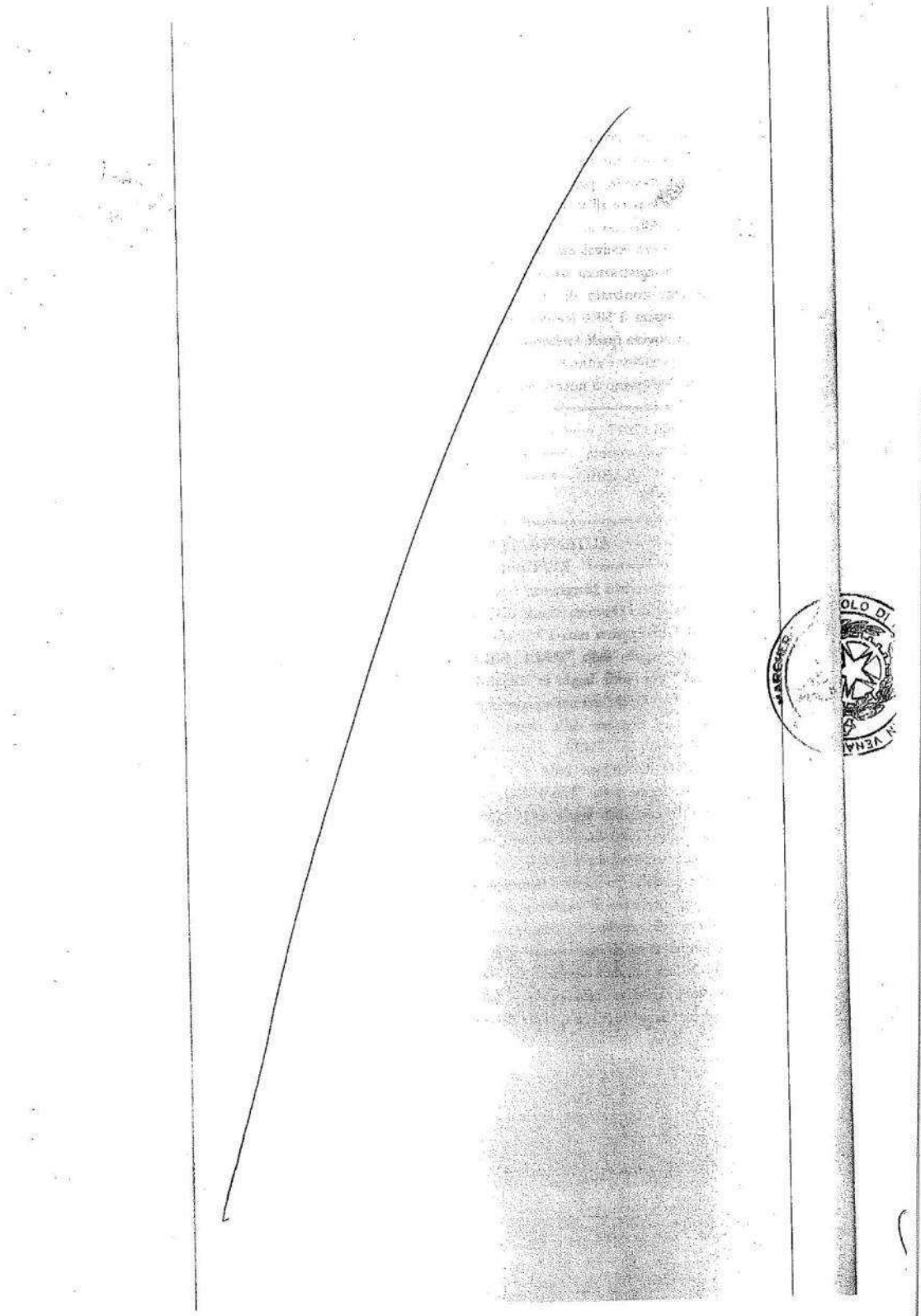
Venafro, otto giugno duemiladiciassette, nel mio studio al Corso Campano n. 51/F. =

F.to Margherita Iapaolo con impronta del sigillo. =====



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** Architetto

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 - 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Allegato "A"  
 all'atto Repertorio 1070  
 Raccolta 883

1. APPARTAMENTO VIA VANVITELLI, 16 VENAFRO (IS)
2. LOCALE VIA C. COLOMBO, 4/E VENAFRO (IS)
3. CAPANNONE INDUSTRIALE VIA STREPPATE POZZILLI(IS)
4. SOSPENSIONE, PLAFONIERA.
5. SOSPENSIONE, PLAFONIERA FLUORESCENTE
6. PLAFONIERA BIA
7. KALIAS
8. MOBILI PER UFFICIO
9. SCRIVANIA PORTA STAMPANTE LIBRERIA
10. TAVOLO RIUNIONI SEDIE POLTRONCINE
11. MOBILI DA UFFICIO
12. n.5 SEDIE, n.4 LIBRERIE, n.1 SCRIVANIA CM160
13. n. 1 SCRIVANIA CM180, n. 2 CASSETTIERE, n. 1 PORT STAMPANTE, n. 1 PORTAFOTOCOPIATRICE.
14. n. 2 LAMPADE TOLOMEO ARTEMIDE
15. LUME MENELAO AMBRA
16. TENDE VERTICALI TENDE A PACCHETTO
17. N°2 ROTARY, N°2 TENDE VERTICALI TESSUTO
18. TAVOLINO
19. Scaffale libreria a giorno
20. LIBRERIA componibile
21. SCRIVANIA FISSA
22. Lampade fattura Luci & Forme Snc
23. 23 NR 2 SCRIVANIE - NR 8 SEDIE
24. n. 8 MOD. LIBRERIE - NR 5 LAMPADE
25. n. 4 TAPP.X MOUSE
26. TENDE VERTICALI, TENDE ARULLO, VENEZIANE
27. LIBRERIA componibile con vani a giorno
28. SCRIVANIA AD ANGOLO CON CASSETTIERA
29. MOBILE BASSO A TRE ANTE
30. POLTRONA DIREZIONALE CON BRACCIOLI
31. LAMPADA DA TERRA
32. APPENDIABITO IN METALLO
33. DUE QUADRI 140X70
34. QUATTRO SEDIE ATTESA IN ECOPEL
35. MONITOR ACER LCD 17
36. Access Point Fattura
37. SERVER HP ML 110G6 COMPLETO DI 2 HDD 250GB SATA 4GB RAM
38. FOTOCOPIATRICE INFOTEC ID 2320 COMPLETO
39. CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 812
40. IMPIANTO CONNESSIONE INTERNET
41. IMPIANTO FOTOVOLTAICO
42. VIA DELLA MECCANICA - POZZILLI (IS)



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: [renzo.mazzocco@archiworldpec.it](mailto:renzo.mazzocco@archiworldpec.it)

Copia conforme all'originale, munito  
delle prescritte firme, che si rilascia  
per gli usi consentiti dalla legge.

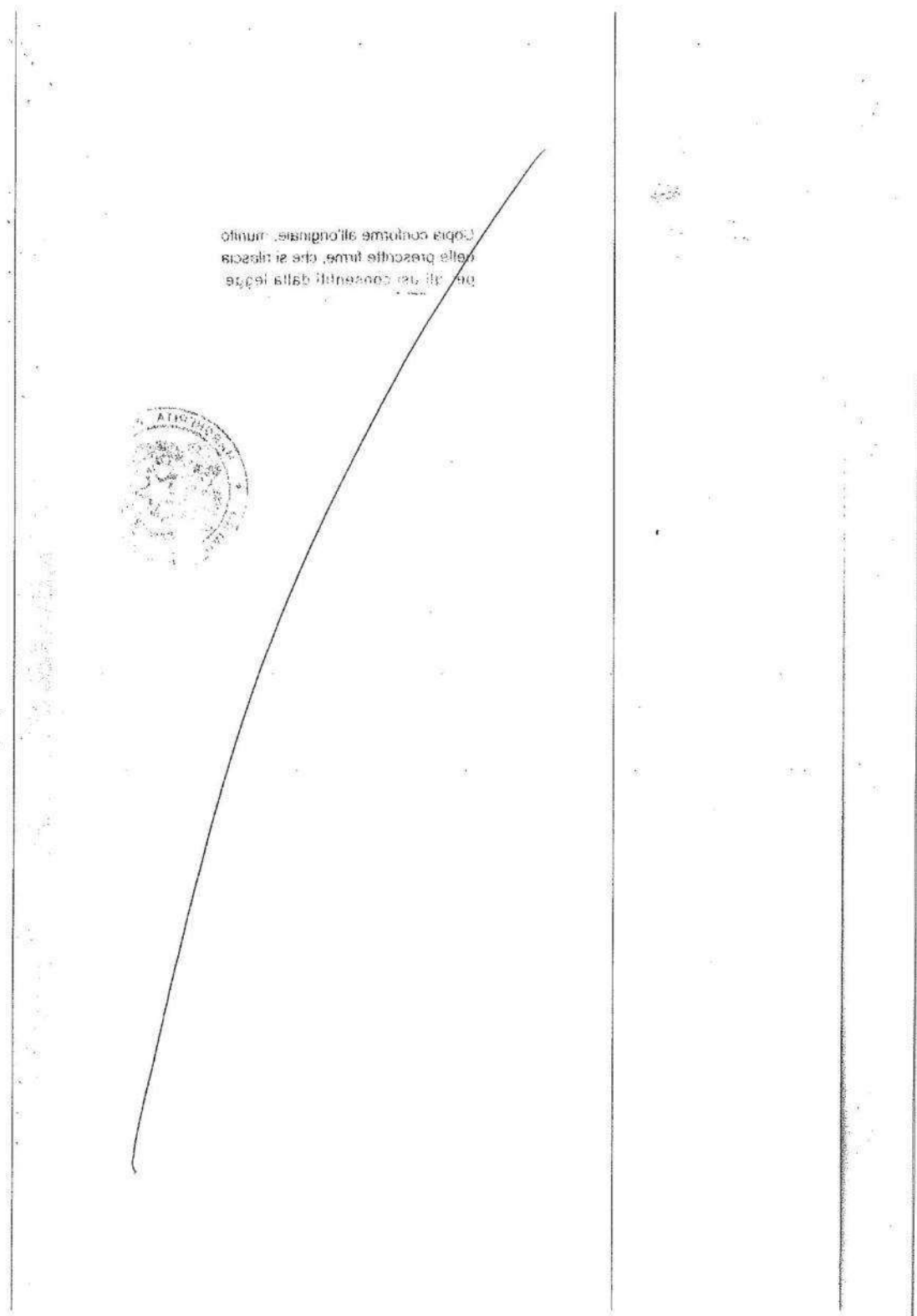
*RENZO MAZZOCCO* 10/09/2017





**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it



P.I. 00813850948 - C.F. MZZRNZ70M10I804T



**RENZO MAZZOCCO** *Architetto*

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
TRIBUNALE D'ISERNIA****\* PARCELLA PER SPESE ED ONORARIO \*****OGGETTO:** R.G.E. N. 12/2023

G.I.: DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISSARI

**ACCONTO SPESE:** € 300,00**SPESE :**

Viaggi d'andata e ritorno indagini varie:

n. 3 x Km (26,00 + 26,00) x 0,62 =	€.	96.72
n. 2 x Km (35,00 + 35,00) x 0,62 =	€.	130.20

Spese raccomandate	€	0,00
--------------------	---	------

Ispezioni Ipotecarie	€.	9.90
----------------------	----	------

Visure Catastali	€.	1.00
------------------	----	------

Estratti di Mappa	€.	1.00
-------------------	----	------

Fotocopie	€.	00.00
-----------	----	-------

Scansioni	€.	23.00
-----------	----	-------

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>	<b>261.22</b>
---------------------------	----------	---------------

<b>RESIDUO ACCONTO SPESE</b>	<b>€</b>	<b>38.18</b>
------------------------------	----------	--------------



**RENZO MAZZOCCO Architetto**

Via Marianella n. 7, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Telef./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

**ONORARIO :**

L'onorario viene determinato a vacazione, determinato in base al D. Min. 5 dicembre 1997 modificato dal decreto 30 maggio 2002, tenendo conto delle prestazioni tecniche effettuate per l'espletamento dell'incarico.

Data Inizio Perizia 29/09/2023 – Data Fine Perizia 15/12/2023

Numero Vacanze 256

Giorni Lavorativi n. 64

- Numero vacazione	n. 256		
- prima vacazione	n.1 x € 14,68 = €	14,68	
- vacazione successiva n.	255 x € 8,15 = €	2.078,25	

<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>2.092,93</b>
---------------	----------	-----------------

**RIEPILOGO**

Avendo espletato l'incarico il sottoscritto C.T.U., chiede all' Ill.mo Giudice per le prestazioni svolte e le spese sostenute la liquidazione delle competenze per i seguenti importi:

a) Onorario	€ 2.092,93
b) Inarcassa 4%	€ 82,71
c) Bolli 2 €	€ 2,00
Sommano	<u>€ 2.177,64</u>
Residuo acconto spese	€ 38,18
	<u>€. 2.139,46</u>

<b>TOTALE COMPLESSIVO € 2.139,46</b>
--------------------------------------

Rionero Sannitico, 15 Dicembre 2023

**Il C.T.U.**  
Arch. Renzo Mazzocco

