

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./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. 53/2015 “

G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

(CREDITORE)



NEI CONFRONTI DI:

(DEBITORE)



DATA: 06 Novembre 2021

IL C.T.U.
Architetto Renzo MAZZOCCO

TRIBUNALE DI ISERNIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In data 14 Gennaio 2021 lo scrivente veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, nella procedura relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2015;

In data 19 Gennaio 2021 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 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; 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;
- 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. 173 bis n. 7 disp. Att. c.p.c.);
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante 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 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 decurtazione sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c. l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni prima della predetta udienza** per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - 15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 16) **depositare telematicamente**, almeno **cinque giorni prima** dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati,
 - 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale 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, 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.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 13/05/2021 - 07/12/2021, in data 02/03/2021, mediante raccomandata A/R e PEC, il sottoscritto, avvisava le parti in merito all'inizio delle operazioni peritali.

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 15/03/2021, si è dato inizio alle operazioni peritali, procedendo al sopralluogo, misurazioni e relativa documentazione fotografica, delle sole parti esterne dei fabbricati, in quanto il primo custode [REDACTED] non era in possesso delle chiavi degli immobili, in tale data si è proceduto a fissare nuova data per sopralluogo in data 27/03/2021.

In data 27/03/2021, il sottoscritto C.T.U., ha effettuato il secondo sopralluogo, ma in totale assenza sia del custode [REDACTED] e delle parti [REDACTED]. Consecutivamente ha avvisato il creditore precedente e con lo stesso ha redatto verbale di sopralluogo, con relativa richiesta da parte dello stesso della sostituzione del Custode e contestuale richiesta di rinuncia parziale dei beni pignorati.

In data 21/04/2021 il G.E. provvedeva a sostituire il Custode [REDACTED] con il Dott. P. Pirraglia, che con giuramento di rito, accettava l'incarico in data 13/05/2021.

Il detto nuovo Custode, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti ed indagini, ha chiesto ed ottenuto l'accesso forzoso agli immobili oggetto di pignoramento, fissando sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia per il giorno 07/09/2021.

In tale data 07/09/2021, è stato possibile effettuare sopralluogo alla presenza del Custode, del Fabbro / Falegname e delle forze dell'ordine del Comando Stazione Carabinieri del Comune di San Pietro Avellana.

Il giorno 07 Settembre 2021 alle ore 10.00, a seguito di sopralluogo comunicato alle parti, in Vastogirardi, Contrada Fontevicchia, il sottoscritto C.T.U., ha completato le operazioni peritali periziando le parti interne degli immobili, ed in tale occasione ha provveduto all'esame dei luoghi e ad effettuare un dettagliato rilievo metrico e fotografico, consecutivamente, ha effettuato accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, al Comune di Vastogirardi per richiedere e reperire notizie e/o informazioni tecniche ed urbanistiche relative agli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

Gli immobili da stimare (n. 04 - immobili di tipo residenziale) nella presente consulenza tecnica, sono inerenti a beni immobili sito nel Comune di Vastogirardi, Contrada Fonte vecchia così come atti [REDACTED] con precetto del 30/07/2015, numero cronologico 923, notificato in data 23/08/2015, consecutivamente rettificato dal creditore precedente e con più precisione di seguito riportati:

IMMOBILE “A” – Particella Catastale n. 236

N.C.E.U. - Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 236 – Subalterni n. 01 - 02.

[REDACTED]

IMMOBILE “B” – Particella Catastale n. 237

N.C.E.U. - Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 237 – Subalterni n. 03.

[REDACTED]

IMMOBILE “C” – Particella Catastale n. 264

N.C.E.U. - Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 264 – Subalterni n. 01 - 02.

[REDACTED]

IMMOBILE “D” – Particella Catastale n. 292

C.T. - Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 292

[REDACTED]

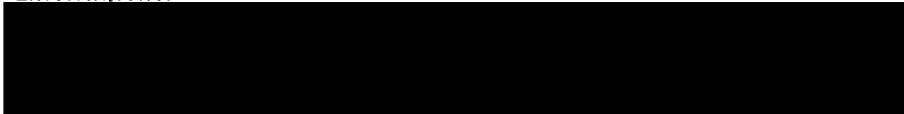
Per l'espletamento di detto incarico, il sottoscritto C.T.U. per la redazione della presente relazione tecnica peritale e per una più chiara ed agevole lettura, risponde alla stessa ai quesiti posti dal G.E. e così come di seguito enumerati:

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

QUESITO N. 01**VERIFICA ESTRATTO DEL CATASTO, CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.**

Dall'ispezione Catastale N.C.E.U. (Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Isernia) e dalla documentazione depositata si rilevano i seguenti dati catastali:

IMMOBILE "A"
Particella Catastale n. 236 Sub. n. 01 - 02**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;** Contrada Fontevecchia*Intestazione:**Dati Catastali:*

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 236 – Subalterno n. 01/02

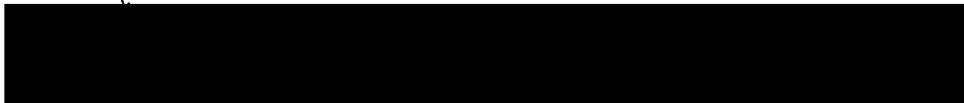
Subalterno n. 01

Piano S1-T-1 – Categoria A2 – Classe 1 – Consistenza 4,5 Vani.

Subalterno n. 02 -

Piano S1 – Categoria C6 – Classe 2 – Consistenza 17 Mq.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza
19	236	1	VASTOGIRARDI CONTRADA FONTEVECCHIA, Piano S1-T - 1	A/2	1	4,5 vani
19	236	2	VASTOGIRARDI CONTRADA FONTEVECCHIA, Piano S1	C/6	2	17 mq

IMMOBILE "B"
Particella Catastale n. 237 Sub. n. 03**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;** Contrada Fontevecchia*Intestazione:**Dati Catastali:*

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 237 – Subalterno n. 03

Subalterno n. 03 -

Piano S1-T – Categoria A2 – Classe 2 – Consistenza 4 Vani.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza
19	237	3	VASTOGIRARDI CONTRADA FONTEVECCHIA, Piano S1-T - 1	A/2	1	4 vani

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

IMMOBILE "C"
Particella Catastale n. 264 Sub. n. 01 - 02

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Contrada Fontevecchia*Intestazione:**Dati Catastali:*

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 264 – Subalterno n. 01/02

Subalterno n. 01

Piano T – Categoria C6 – Classe 1 – Consistenza 4,5 Vani 17 Mq.

Subalterno n. 02 -

Piano T-1-2 – Categoria A3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 Vani.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza
19	264	1	VASTOGIRARDI CONTRADA FONTEVECCHIA SNCN Piano T	C/6	1	20 mq
19	264	2	VASTOGIRARDI CONTRADA FONTEVECCHIA SNCN Piano T-1 - 2	A/3	2	4,5 vani

IMMOBILE "D"
Particella Catastale n. 292

ENTE URBANO; Area di enti urbani e promiscui.*Intestazione:**Dati Catastali: Catasto Terreni*

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 292.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Partita
19	292		ENTE URBANO			1	30	Area di enti urbani e promiscui

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:

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Ispezione Numero: **T 460123** del: **04/11/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **7**Annotamenti in calce individuati: **1**Comune di: **VASTOGIRARDI(IS)**Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **236** Subalterno: **1**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 20/05/2009 - Registro Particolare 205 Registro Generale 2482 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 11710 del 09/05/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 380 del 2001
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 13/04/2010 - Registro Particolare 207 Registro Generale 1438 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 31/2010 del 08/01/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/05/2012 - Registro Particolare 120 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8482/11 del 22/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 108 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 2971 Registro Generale 3442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 923 del 29/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 277 Registro Generale 3066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 336/17 del 18/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 03/05/2018 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 1489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 298 del 13/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 15/09/2021 - Registro Particolare 180 Registro Generale 2972 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 8541 del 07/11/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 380 del 2001 Immobili attuali

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Ispezione Numero: **T 460289** del: **04/11/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **7**Annotamenti in calce individuati: **2**Comune di: **VASTOGIRARDI(IS)**Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **236** Subalterno: **2**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 20/05/2009 - Registro Particolare 205 Registro Generale 2482 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 11710 del 09/05/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 380 del 2001
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 2960 Registro Generale 3586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 29351/2011 del 21/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 182 del 21/06/2013 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/05/2012 - Registro Particolare 120 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8482/11 del 22/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 108 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 2971 Registro Generale 3442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 923 del 29/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 277 Registro Generale 3066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 336/17 del 18/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 03/05/2018 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 1489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 298 del 13/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 15/09/2021 - Registro Particolare 180 Registro Generale 2972 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 8541 del 07/11/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 380 del 2001 Immobili attuali

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Ispezione Numero: **T 460356** del: **04/11/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **7**Annotamenti in calce individuati: **2**Comune di: **VASTOGIRARDI(IS)**Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **237** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 20/05/2009 - Registro Particolare 205 Registro Generale 2482 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 11710 del 09/05/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 380 del 2001
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 2960 Registro Generale 3586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 29351/2011 del 21/09/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 182 del 21/06/2013 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/05/2012 - Registro Particolare 120 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8482/11 del 22/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 108 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 2971 Registro Generale 3442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 923 del 29/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 277 Registro Generale 3066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 336/17 del 18/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 03/05/2018 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 1489 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 298 del 13/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 15/09/2021 - Registro Particolare 180 Registro Generale 2972 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 8541 del 07/11/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 380 del 2001 Immobili attuali

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Ispezione Numero: **T 460422** del: **04/11/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **6**Annotamenti in calce individuati: **3**Comune di: **VASTOGIRARDI(IS)**Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **264** Subalterno: **1**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 12/01/2010 - Registro Particolare 9 Registro Generale 71 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 12634 del 31/05/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 590 del 2005
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 177 Registro Generale 1225 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 107629/97 del 09/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 106 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 16/03/2011 - Registro Particolare 108 Registro Generale 1186 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Repertorio 9703053/2011 del 28/02/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE EX ART. 77 DPR 602/73 E SUCC.VE MODIFICHE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 107 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/05/2012 - Registro Particolare 120 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8482/11 del 22/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 108 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 2971 Registro Generale 3442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 923 del 29/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 277 Registro Generale 3066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 336/17 del 18/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Ispezione Numero: **T 460485** del: **04/11/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **6**Annotamenti in calce individuati: **3**Comune di: **VASTOGIRARDI(IS)**Catasto: **F** Foglio: **19** Particella: **264** Subalterno: **2**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 12/01/2010 - Registro Particolare 9 Registro Generale 71 Pubblico ufficiale FORCELLA MARCO Repertorio 12634 del 31/05/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 590 del 2005
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 177 Registro Generale 1225 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 107629/97 del 09/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 106 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 16/03/2011 - Registro Particolare 108 Registro Generale 1186 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Repertorio 9703053/2011 del 28/02/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE EX ART. 77 DPR 602/73 E SUCC.VE MODIFICHE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 107 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/05/2012 - Registro Particolare 120 Registro Generale 1934 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 8482/11 del 22/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 108 del 11/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 2971 Registro Generale 3442 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 923 del 29/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 277 Registro Generale 3066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 336/17 del 18/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

Ispezione Numero: **T 461575** del: **04/11/2021** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **1**Annotamenti in calce individuati: **0**Comune di: **VASTOGIRARDI(IS)**Catasto: **T Foglio: 19 Particella: 292**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per t nota</u> <u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 3592 Registro Generale 4248 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 839 del 04/11/2009 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO N. 02

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono individuati in n. 04 unità immobiliari (IMMOBILE A-B-C-D), sono site nel Comune di Vastogirardi (IS), ed ubicate in Contrada Fontevecchia.

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono facenti parte di un complesso immobiliare [REDACTED] nel primo decennio dell'anno del secolo dal [REDACTED]

[REDACTED] quattro immobili, sono identificabili nella tipologia delle unità abitative residenziali, con tipologia di villette a schiera, su tre livelli, completamente autonome ed indipendenti l'una dall'altra, tutte godono di ingresso autonomo ed hanno per tipologia uno spazio esterno "sistemazione esterna" dedicato.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono siti in Contrada Fontevecchia, ed ubicati all'interno del nucleo urbano del Comune di Vastogirardi, in zona omogenea "C" (Espansione) dello Strumento Urbanistico Generale vigente del Comune di Vastogirardi.

Gli immobili, presentano tipologicamente caratteristiche simili, sono composti da tre livelli (Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo Sottotetto), copertura a tetto, con presenza di due e/o più falde, hanno struttura portante in cemento armato, tamponature di mattoni di laterizio, completamente finite ed intonacate di colore bianco.

Al Piano Seminterrato sono collocati i locali non residenziali con destinazione Deposito/Cantina, Legnaia, Garage.

Al Piano Terra e Primo sono ubicati i locali destinati all'abitazione di tipo civile, costituita da Ingresso, Soggiorno con Angolo Cottura, Camera da Letto e Bagno.

Al Piano Primo Sottotetto, sono ubicati i locali non residenziali, con destinazione ed uso a locali di sgombero sottotetto.

Il collegamento dei vari livelli, è garantito dalla presenza di una scala interna, che collega i tre livelli di ogni unità abitativa.

I fabbricati, presentano coperture, con tetti a falde ricoperti da tegole in cemento, completi di gronde, scossaline, converse e pluviali.

Le murature interne sono del tipo in laterizio, intonacate e pitturate.

Gli infissi sono in PVC e/o alluminio, di colore legno e/o testa di moro, con presenza di persiane e/o altro tipo di oscuramento.

Ogni villetta, gode di due spazi esterni dedicati, uno posto al Piano Seminterrato/Terra, ove è possibile l'accesso sia carrabile che pedonale, ed uno posto al piano superiore, ove si accede tramite un cancello ed un percorso pedonale, al portoncino d'ingresso e quindi alle reali unità abitative (abitazioni di tipo civile).

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI (IMMOBILE A-B-C-D)

IMMOBILE "A"

Particella Catastale n. 236 Sub. n. 01 - 02

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Unità abitativa di tipo residenziale facente parte di un immobile con tipologia a schiera di complessive n. 05 villette, realizzato su tre livelli, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo.

Al Piano Seminterrato, ed al Piano Sottotetto, sono ubicati i locali non residenziali, garage cantina ecc... al Piano Primo, invece è ubicata l'abitazione di tipo civile, composta da, ingresso, soggiorno, angolo cottura, camera da letto e bagno, oltre alla scala di collegamento che serve il piano sottotetto ed il piano seminterrato.

L'ingresso, l'accesso all'appartamento è garantito da un portoncino blindato, al quale si accede dalla sistemazione esterna posta a Piano Terra.

Internamente l'appartamento 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, ed è completo di tutti gli impianti (idrico, elettrico, idraulico e termo-idraulico).

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile risultava apparentemente non abitato, in quanto non era presente alcun individuo all'interno dell'abitazione, anche se lo stesso, così come evidenziato nella documentazione fotografica, risulta essere arredato e dotato di tutti i requisiti per civile abitazione.

IMMOBILE “B”
Particella Catastale n. 237 Sub. n. 03

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Unità abitativa di tipo residenziale facente parte di un immobile con tipologia a schiera di complessive n. 05 villette, realizzato su tre livelli, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo.

Nel corso degli anni, una di queste villette (particella n.237), ha subito delle variazioni, che con più precisione sono individuabili nel frazionamento e divisione dell'originaria unità immobiliare, in due distinte unità.

L'unità oggetto di perizia, risulta quella censita con il subalterno n.03 ed intestata a [REDACTED]

Al Piano Seminterrato, ed al Piano Sottotetto, sono ubicati i locali non residenziali, garage cantina ecc... al Piano Primo, invece è ubicata l'abitazione di tipo civile, composta da, ingresso, soggiorno, angolo cottura e bagno, oltre ad una scala di collegamento a chiocciola che serve il piano sottotetto ed il piano seminterrato.

L'ingresso, l'accesso all'appartamento è garantito da un portoncino blindato, al quale si accede dalla sistemazione esterna posta a Piano Terra.

Internamente l'appartamento 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, ed è completo di tutti gli impianti (idrico, elettrico, idraulico e termo-idraulico).

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile risultava apparentemente non abitato, in quanto non era presente alcun individuo all'interno dell'abitazione, anche se lo stesso, così come evidenziato nella documentazione fotografica, risulta essere arredato e dotato di tutti i requisiti per civile abitazione, anche se in evidente stato di conservazione ed abbandono.

IMMOBILE “C”
Particella Catastale n. 264 Sub. n. 01 - 02

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Unità abitativa di tipo residenziale facente parte di un immobile con tipologia isolata di unico immobile contenente complessive n. 04 abitazioni, realizzato su tre livelli, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo.

Al Piano Seminterrato, ed al Piano Sottotetto, sono ubicati i locali non residenziali, garage cantina legnaia, soffitta ecc... al Piano Primo, invece è ubicata l'abitazione di tipo

civile, composta da, ingresso, soggiorno, angolo cottura e bagno, oltre ad una scala di collegamento a chiocciola che serve il piano sottotetto ed il piano seminterrato.

L'ingresso, l'accesso all'appartamento è garantito da un portoncino blindato, al quale si accede dalla sistemazione esterna posta a Piano Terra

Internamente l'appartamento 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, ed è completo di tutti gli impianti (idrico, elettrico, idraulico e termo-idraulico).

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'immobile risultava apparentemente non abitato, in quanto non era presente alcun individuo all'interno dell'abitazione, anche se lo stesso, così come evidenziato nella documentazione fotografica, risulta essere arredato e dotato di tutti i requisiti per civile abitazione.

IMMOBILE "D" Particella Catastale n. 292

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE:

Unità abitativa di tipo residenziale facente parte di un immobile con tipologia isolata di complessive n. 06 villette, realizzato su tre livelli, Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo.

Al Piano Seminterrato, ed al Piano Sottotetto, sono ubicati i locali non residenziali, deposito cantina ecc... al Piano Primo, invece è ubicata l'abitazione di tipo civile, composta da, ingresso, soggiorno, angolo cottura e bagno, oltre ad una scala di collegamento in c.a. ad elle che serve il piano sottotetto ed il piano seminterrato.

L'ingresso, l'accesso all'appartamento è garantito da un portoncino blindato, al quale si accede dalla sistemazione esterna posta a Piano Terra, oltre che ad un secondo ingresso che permette di accedere al fabbricato, posto al piano seminterrato, ed a livello della strada comunale.

Internamente l'appartamento 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, ed è completo di tutti gli impianti (idrico, elettrico, idraulico e termo-idraulico).

Al fabbricato per tipologia sono state assegnate due aree esterne, una posta al piano terra e l'altra posta a piano primo, che allo stato attuale risultano non ultimate ed in stato di completo abbandono.

variazioni sono relative ad un cambio di destinazione ed uso, nonché diversa distribuzione degli spazi interni dell'intero piano primo sottotetto.

IMMOBILE "B"
Particella Catastale n. 237 Sub. n. 03

La planimetria catastale depositata in data 08/07/2004 con Prot. n. IS0036527 al N.C.E.U. di Isernia, quella richiesta dal sottoscritto allo stesso ufficio e da quanto rilevato dal sopralluogo e misurazioni effettuate sul posto, risultano esserci variazioni, che vengono di seguito riportate:

- Piano Seminterrato: nel locale lavanderia è stato realizzato un bagno non riportato e citato nella planimetria catastale.
- Piano Terra: diversa distribuzione degli spazi interni, dovuti all'eliminazione di tramezzature e della camera da letto con la creazione di un unico ambiente.
- Piano Primo Sottotetto: la destinazione ed uso dell'intero piano primo sottotetto risulta essere variata, in quanto al posto di un unico locale soffitta, sono state realizzate arbitrariamente due camere da letto e disimpegno. Pertanto le variazioni sono relative ad un cambio di destinazione ed uso, nonché diversa distribuzione degli spazi interni dell'intero piano primo sottotetto.
-

IMMOBILE "C"
Particella Catastale n. 264 Sub. n. 01 - 02

La planimetria catastale depositata in data 10/05/2006 con Prot. n. IS0021153 al N.C.E.U. di Isernia, quella richiesta dal sottoscritto allo stesso ufficio e da quanto rilevato dal sopralluogo e misurazioni effettuate sul posto, risultano esserci variazioni, che vengono di seguito riportate:

- Piano Seminterrato: il locale garage, risulta essere comunicante per mezzo di una porta interna ai locali cantina legnaia, non riportata sulle planimetrie catastali.
- Piano Terra: conforme a quanto rilevato ed alla planimetria catastale.
- Piano Primo Sottotetto: conforme a quanto rilevato, tranne che per la chiusura con la realizzazione di una parete in cartongesso della scala a chiocciola che permette il collegamento con il piano abitazione sottostante.

IMMOBILE “D”
Particella Catastale n. 292

La particella catastale n. 292, risulta non essere accatastata, la planimetria catastale della detta unità immobiliare, non è stata mai depositata, al N.C.E.U., la stessa è censita come “ENTE URBANO” – Area di Enti Urbani e Promiscui.

(Vedi Allegato)

QUESITO N. 05

INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il territorio del Comune di Vastogirardi è dotato di Strumenti Urbanistici Generali, con più precisione lo stesso è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Gli immobili ubicati in località Contrada Fontevecchia, ricadono su un'area del P.R.G. del Comune di Vastogirardi, denominata Zona Omogenea “C2” (Zona Espansione).

I dati caratteristici dell'area (Zona Omogenea “C2” del P.R.G.) sono di seguito riportati:

- Indice fabbricabilità = 0.80 mc/mq
- H altezza massima = 6.50 ml
- Numero massimo di piani = 02
- distanze minime, di mt..10.00 dal fabbricato più vicino;
- distanze minime, di mt. 5.00 dal confine;
- distanze minime, di mt.. 5.00 da strada comunale;
- distanze minime, di mt.. 10.00 da strada provinciale;

(Vedi Allegato)

QUESITO N. 06

CONFORMITA' EDILIZIA

Gli immobili, sono stati oggetto della realizzazione di un complesso edilizio residenziale, [REDACTED]

Tale complesso edilizio, è stato nel corso degli anni autorizzato dal Comune di Vastogirardi, con Concessioni Edilizie e consecutivamente varianti, D.I.A. e/o altri titoli abilitativi che hanno permesso la regolare esecuzione degli immobili.

A seguito dell'accertamento eseguito dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Vastogirardi, è stato possibile verificare la compatibilità degli immobili realizzati con le normative vigenti al momento della loro realizzazione.

Si è provveduto a verificare che non esistessero abusi edilizi, dovuti ad alterazione dei parametri urbanistici ed edilizi per quanto riguarda le parti esterne dei fabbricati (volume, altezza, area coperta ecc...).

Il Comune di Vastogirardi, nel corso della costruzione degli immobili censiti con le particelle n. 236/237/292, ha eseguito accertamento di conformità (relazione tecnica relativa a rilevata violazione urbanistico/edilizia) Prot. n. 1218 del 14/04/2010 a firma del [redacted] (vedi allegato), dal quale è scaturito, che le destinazioni ed uso dei progetti approvati, risultano:

Piano Seminterrato: garage - deposito – legnaia;

Piano Terra: soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno;

Piano Sottotetto: stenditoio e lavatoio (non abitabile).

Per quanto sopra, si precisa che tale provvedimento, richiesto dal Comando Stazione dei Carabinieri di San Pietro Avellana, ha evidenziato come tali immobili costruiti, hanno subito nel corso della costruzione, delle variazioni di destinazione ed uso dei piani seminterrati, non in contrasto con i parametri degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

La destinazione d'uso dei locali sottotetto, non è stata presa in considerazione, in quanto gli stessi a detta del tecnico comunale, non possono essere abitabili.

I fabbricati, sono sostanzialmente ultimati e dotati di tutte quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne denotano l'esistenza e li catalogano all'interno della categoria di abitazioni residenziali di tipo civile.

Nel corso del sopralluogo delle parti interne delle singole unità abitative oggetto di perizia, si sono riscontrate delle anomalie rispetto ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Vastogirardi, che però possono essere oggetto di sanatoria edilizia e con più precisione, le modifiche riscontrate possono essere sanate con un C.I.L.A. a Sanatoria.

Le difformità riscontrate, sono riconducibili sostanzialmente, ad un diverso utilizzo e destinazione d'uso dei tre livelli che compongono l'abitazione.

A tal proposito, si precisa che i piani seminterrati, presentano una destinazione ed uso residenziale (cucina rustica, taverna ecc...), i piani sottotetto, invece presentano al posto di un unico locale sottotetto, due camere da letto, bagno e disimpegno.

Le modifiche riscontrate ed illustrate, possono essere come prima detto sanate con pratica edilizia a sanatoria (C.I.L.A.) per quanto riguarda la diversa utilizzazione, nonché diversa distribuzione dei locali interni al piano seminterrato ed al piano terra.

Per ciò che concerne invece i locali sottotetto, la realizzazione di camere da letto e bagni, non possono essere oggetto di sanatoria edilizia, in quanto anche se potenzialmente potrebbero usufruire della Legge Regionale n. 25/2008 (recupero abitativo dei sottotetti, locali interrati ecc...) non presentano caratteristiche e parametri tali da poter effettuare il recupero di quanto è stato già realizzato.

(Vedi Allegato)

QUESITO N. 07

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili oggetto del pignoramento, date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che li contraddistinguono, potrebbero essere alienati in diversi singoli lotti, così come di seguito riportato:

- **LOTTO "A"** (Particella n. 236 – Subalterno n. 01/02).
- **LOTTO "B"** (Particella n. 237 – Subalterno n. 03).
- **LOTTO "C"** (Particella n. 264 – Subalterno n. 01/02).
- **LOTTO "D"** (Particella n. 292).

Le unità immobiliari, sono state concepite come abitazioni di tipo autonomo, composte da tre livelli, con una zona garage, deposito, legnaia, posta al piano seminterrato, una abitazione al piano terra composta dalla zona giorno e al piano sottotetto è ubicata la zona notte, composta di camere da letto e bagno, oltre alla scala di collegamento fra i piani.

Per quanto sopra esposto, si comprende, come ognuna di queste unità immobiliari, costituisca una unità a se e pertanto le stesse, possono essere alienate singolarmente.

Le dette unità, possono essere alienate, così come di seguito riportato:

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

LOTTO "A" IMMOBILE "A"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 236 – Subalterno n. 01 e 02.

LOTTO "B" IMMOBILE "B"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 237 – Subalterno n. 03.

LOTTO "C" IMMOBILE "C"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 264 – Subalterno n. 01 e 02.

LOTTO "D" IMMOBILE "D"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 292.

QUESITO N. 08**SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO IN PRO QUOTA**

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, sono pignorati per intero e non divisibili, vendibili in singoli lotti così come sopra riportato e risultano avere le seguenti intestazioni:



Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprieta'	1/1

Le unità immobiliari site in Contrada Fontevicchia, sono intestate per l'intera quota (1/1) [redacted] pertanto le stesse sono vendibili in lotti e possono essere alienate per l'intera proprietà.

QUESITO N. 09**SE L'IMMOBILE PIGNORATO SOLO E' LIBERO**

Dal sopralluogo effettuato in data 07/09/2021, con la presenza del Custode e delle forze dell'Ordine, si è potuto verificare che uno solo degli immobili, è completamente libero e con più precisione l'immobile identificato come IMMOBILE "D" (Particella Catastale n. 292), al quale è stato possibile l'accesso solamente mediante l'intervento del fabbro.

Per gli altri immobili (IMMOBILE A-B-C), l'accesso è stato possibile, in quanto il custode ha rintracciato i signori che detengono le chiavi delle unità abitative e che sono potenzialmente i legittimi proprietari degli stessi, ai quali [REDACTED] aveva consegnato le chiavi anche senza aver mai stipulato rogito notarile.

Gli immobili periziati, alla data del sopralluogo erano liberi, non occupati da nessuno che utilizzava permanentemente tali beni

Gli immobili di cui sopra, pertanto risultano non occupati, 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.

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 Vastogirardi, è un territorio sottoposto a Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42 / 2004 ed è ricompreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale n. 08 Alto Molise.

Vincoli Condominiali

Gli immobili periziati, non hanno caratteristiche tali da configurare condomini di nessun genere, non sono disciplinati da nessun tipo di regolamenti di condominio.

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 delle unità immobiliari oggetto della presente consulenza tecnica.

Gli immobili, date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che li contraddistinguono, sarebbero vendibili esclusivamente in lotti così come di seguito riportato:

LOTTO "A" IMMOBILE "A"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 236 – Subalterno n. 01 e 02.

LOTTO "B" IMMOBILE "B"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 237 – Subalterno n. 03.

LOTTO "C" IMMOBILE "C"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 264 – Subalterno n. 01 e 02.

LOTTO "D" IMMOBILE "D"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 292.

La stima del lotto sarà effettuata, con una stima sintetico comparativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, in quanto sullo stesso, non sono presumibili atti di compravendita del diritto di proprietà.

I beni economici, per le sue specifiche condizioni attuali, gode di un mercato poco 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 Vastogirardi.

Si precisa che per la valutazione economica dei beni oggetto della presente perizia tecnica e per la determinazione del prezzo di vendita su superficie lorda vendibile in mq, si è esplicitamente fatto riferimento ad informazioni acquisite da agenzie immobiliari, visure di atti di compravendita effettuati presso la conservatoria dei registri immobiliari, ed in particolar modo alle valutazioni dell'O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare).

L'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), valuta gli immobili (Abitazioni Civili di Tipo Economico Residenziali – Zona B1 – Microzona Catastale n. 01) nella zona centrale/Centro Urbano di Vastogirardi da un prezzo di vendita a mq che va da un minimo di €. 470,00 (Euro quattro centosettanta/00) ad un massimo di €. 700,00 (Euro settecento /00).

Tenuto conto dei prezzi praticati in recenti 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:

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

LOTTO "A" IMMOBILE "A"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 236 – Subalterno n. 01 e 02.

La Superficie Lorda Complessiva (S.L.V.)

Superficie Lorda Piano Seminterrato: (21.10+56.10)	= 77.20 Mq x 0.50 = 38.60 Mq
Superficie Lorda Piano Terra:	= 64.30 Mq x 1.00 = 64.30 Mq
Superficie Lorda Piano Primo Sottotetto:	= 70.10 Mq x 0.50 = 35.05 Mq
Superficie Balconi/Terrazzi ecc...: (12.25+2.250+3.55)	= 18.00 Mq x 0.10 = 1,80 Mq
Superficie Sistemazione Esterna: (41.30+5.00)	= 46.30 Mq x 0.25 = 11.57 Mq

Superficie Lorda Vendibile: 151.32 Mq = **S.L.V. = 151.32 Mq**Prezzo di Vendita: **€/Mq 700,00** (Euro settecento/00)**VALORE DI MERCATO**

Mq. 151.32 x €/Mq 700,00 = €. 105.924/00

LOTTO - IMMOBILE "A"**Valore di Mercato €. 105.924/00****LOTTO "B" IMMOBILE "B"**

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 237 – Subalterno n. 03.

La Superficie Lorda Complessiva (S.L.V.)

Superficie Lorda Piano Seminterrato:	= 39.00 Mq x 0.50 = 19.50 Mq
Superficie Lorda Piano Terra:	= 34.55 Mq x 1.00 = 34.55 Mq
Superficie Lorda Piano Primo Sottotetto:	= 36.00 Mq x 0.50 = 18.00 Mq
Superficie Balconi/Terrazzi ecc...: (2.30+8.70)	= 11.00 Mq x 0.10 = 1,10 Mq
Superficie Sistemazione Esterna: (14.10+5.95)	= 20.05 Mq x 0.25 = 5.01 Mq

Superficie Lorda Vendibile: 78.16 Mq = **S.L.V. = 78.16 Mq**Prezzo di Vendita: **€/Mq 700,00** (Euro settecento/00)**VALORE DI MERCATO**

Mq. 78.16 x €/Mq 700,00 = €. 54.712/00

LOTTO IMMOBILE "B"**Valore di Mercato €. 54.712/00**

RENZO MAZZOCCO Architetto

Via Roma n.129, 86087 - Rionero Sannitico (IS) - Tel./Fax 0865/848343 – 33 88 11 99 00 - E-mail: renzo.mazzocco@archiworldpec.it

LOTTO "C" IMMOBILE "C"

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 264 – Subalterno n. 03.

La Superficie Lorda Complessiva (S.L.V.)

Superficie Lorda Piano Seminterrato: (23.40+47.70)	= 71.10 Mq x 0.50 = 35.55 Mq
Superficie Lorda Piano Terra:	= 48.30 Mq x 1.00 = 48.30 Mq
Superficie Lorda Piano Primo Sottotetto:	= 48.30 Mq x 0.50 = 24.15 Mq
Superficie Balconi/Terrazzi ecc...: (3.50+4.60)	= 8.10 Mq x 0.10 = 0,80 Mq
Superficie Sistemazione Esterna: (31.75+64.45)	= 96.20 Mq x 0.25 = 24.05 Mq

Superficie Lorda Vendibile: 132.85 Mq = **S.L.V. = 132.85Mq**Prezzo di Vendita: **€/Mq 700,00** (Euro settecento/00)**VALORE DI MERCATO**

Mq. 132.85 x €/Mq 700,00 = €. 92.995/00

LOTTO IMMOBILE "C"**Valore di Mercato €. 92.995/00****LOTTO "D" IMMOBILE "D"**

Foglio di Mappa n. 19 – Particella Catastale n. 292.

La Superficie Lorda Complessiva (S.L.V.)

Superficie Lorda Piano Seminterrato:	= 49.10 Mq x 0.50 = 24.55 Mq
Superficie Lorda Piano Terra:	= 45.90 Mq x 1.00 = 45.90 Mq
Superficie Lorda Piano Primo Sottotetto:	= 49.50 Mq x 0.50 = 24.75 Mq
Superficie Balconi/Terrazzi ecc...: (2.40+2.60)	= 5.00 Mq x 0.10 = 0,50 Mq
Superficie Sistemazione Esterna: (44.80+45.90)	= 89.90 Mq x 0.25 = 22.65 Mq

Superficie Lorda Vendibile: 118.35 Mq = **S.L.V. = 118.35 Mq**Prezzo di Vendita: **€/Mq 700,00** (Euro settecento/00)**VALORE DI MERCATO**

Mq. 118.35 x €/Mq 700,00 = €. 82.845/00

LOTTO IMMOBILE "C"**Valore di Mercato €. 82.845/00**

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO "A"

(Proprietà 1/1 [REDACTED])
Foglio di Mappa n. 18 – Particella Catastale n. 236 – Subalterno n. 01 e 02

VALORE DI STIMA

€. 105.924/00

(Euro Cento Cinque Mila Novecento Venti Quattro/00)

LOTTO "B"

(Proprietà 1/1 [REDACTED])
Foglio di Mappa n. 18 – Particella Catastale n. 237 – Subalterno n. 03

VALORE DI STIMA

€. 54.712/00

(Euro Cinquanta Quattro Mila Settecento Dodici/00)

LOTTO "C"

(Proprietà 1/1 [REDACTED])
Foglio di Mappa n. 18 – Particella Catastale n. 264 – Subalterno n. 01 e 02

VALORE DI STIMA

€. 92.995/00

(Euro Novanta Due Mila Nove Cento Novanta Cinque/00)

LOTTO "D"

(Proprietà 1/1 [REDACTED])
Foglio di Mappa n. 18 – Particella Catastale n. 292

VALORE DI STIMA

€. 82.845/00

(Euro Ottanta Due Mila Otto Cento Quarata Cinque/00)

TOTALE COMPENDIO STIMATO

IMMOBILE A-B-C-D

€. 105.924/00 - €. 54.712/00 - €. 92.995/00 - €. 82.845/00

€. 336.476/00

(Euro Tre Cento Trenta Sei Mila Quattro Cento Settanta Sei/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. Vittorio Cobianchi Bellisari del Tribunale di Isernia, per fornire chiarimenti eventualmente necessari.

La specifica delle spese tecniche è allegata alla presente.

Rionero Sannitico, 05 Novembre 2021

Il C.T.U.
Architetto Renzo Mazzocco

