

Dott. Ing. Roberto Mastronardi
Via Gorizia, 16 – 86170 Isernia (IS)
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia n. 511
Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Isernia n. 137

TRIBUNALE DI ISERNIA

Proc. n. 15/2023 R.G.IMM. – G.E. Dott. Vittorio Cobianchi

Bellisari

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro



CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Isernia, li 03.05.2024

Il C.T.U.
Ing. Roberto Mastronardi

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Mastronardi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 511, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia al n. 137, in data 17/01/2024 riceveva l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà del sig. [REDACTED] nell'ambito della procedura n. 15/2023 R.G.E., promossa dalla FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro [REDACTED] – G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari.

In particolare il G.E. conferiva al sottoscritto il dettagliato incarico articolato nei seguenti punti: *l'esperto nominato provvederà a quanto previsto dall'art. 568 secondo comma c.p.c. e dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, ed in particolare a:*

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati 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'art. 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 in 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'art. 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 dell'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 e 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 la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 sola 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 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.

Il G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari disponeva la trasmissione della relazione peritale alle parti almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 7.5.2024, concedendo alle parti il termine di quindici giorni per la proposizione di eventuali osservazioni. Disponeva inoltre di depositare telematicamente la versione definitiva della relazione peritale allegando copia delle eventuali osservazioni proposte dai soggetti elencati e delle relative repliche, almeno cinque giorni prima dell'udienza – vedasi allegato 1 “verbale di conferimento dell'incarico peritale e giuramento CTU”.

1. PREMESSA

In data 17.01.2024, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Mastronardi, innanzi al G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, prestava giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito della procedura n. 15/2023 R.G.E. promossa dalla società FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Codice Fiscale e Partita IVA [REDACTED] con sede in Milano in Viale Brenta, 18/B, contro il sig. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Successivamente al giuramento il sottoscritto esaminava gli atti della procedura al fine di verificare la completezza della documentazione disponibile pianificando quindi le attività da svolgere per l'acquisizione di tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico.

In particolare il sottoscritto:

- in data 07.02.2024 si recava presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per acquisire l'ispezione ipotecaria relativa agli immobili pignorati vedasi allegato 5 “visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie”;
- in data 08.02.2024 richiedeva tramite PEC al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Venafro C.D.U. i certificati di destinazione urbanistica relativa agli immobili pignorati – vedasi allegato n. 2 “richiesta documentazione Comune di Venafro”;
- in data 08.02.2024 richiedeva tramite PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia, i contratti di affitto relativi agli immobili pignorati vedasi allegato 9 “richiesta contratti di locazione e contratti di locazione relativi ai beni pignorati”;

- in data 09.02.2024 si recava presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio, per acquisire le visure per immobile relative agli immobili pignorati, le planimetrie dei fabbricati pignorati oltre ai Fogli di Mappa – Vedasi allegato 5 “visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie”;
- in data 15.02.2024 riceveva tramite PEC dall’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia, i contratti di affitto relativi agli immobili pignorati vedasi allegato 9 “richiesta contratti di locazione e contratti di locazione relativi ai beni pignorati”;
- in data 22.02.2024 richiedeva al sig. XXXXXXXXXX tramite PEC inviata alla Avv. Maria Paola Sabbatino ed alla Custode Avv. Lucia Mascitto di effettuare il primo accesso presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Venafro (IS) vedasi allegato 4 “richiesta di accesso e verbale di primo accesso”;
- in data 01.03.2024, alla presenza del custode Avv. Lucia Mascitto, effettuava il primo accesso ed il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Venafro – vedasi allegato 4 “verbale di primo accesso”;
- in data 01.03.2024 si recava presso il l’Ufficio Tecnico del Comune di Venafro per prendere visione della documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli immobili pignorati vedasi allegato n. 3 “Documentazione amministrativa Comune di Venafro”;
- in data 04.03.2024 riceveva tramite PEC la documentazione relativa agli immobili pignorati dal Responsabile dell’ufficio Tecnico del Comune di Venafro vedasi allegato n. 3 “Documentazione amministrativa Comune di Venafro”;
- in data 07.03.2024 prendeva appuntamento per il giorno 13.03.2024 per eseguire ulteriori approfondimenti relativamente all’immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Venafro al Foglio 15, particella 144, sub 7, graffato particella 145 sub. 8 presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio;
- in data 13.03.2024 si recava presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio, per acquisire ulteriori visure, planimetrie e Fogli di Mappa relative all’immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Venafro al Foglio 15, particella 144, sub 7, graffato particella 145 sub. 8;
- in data 13.03.2024 si recava presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per acquisire ulteriori documentazione relativa all’immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Venafro al Foglio 15, particella 144, sub 7, graffato particella 145 sub. 8;

- in data 13.03.2024 si recava presso il Tribunale di Isernia per chiedere chiarimenti al Giudice in merito a quanto riscontrato relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Venafro al Foglio 15, particella 144, sub 7, graffato particella 145 sub. 8;
- in data 21.03.2024 chiedeva al Giudice una proroga di 30 giorni per il deposito della relazione peritale – vedasi allegato 8 “richiesta di proroga deposito relazione di consulenza tecnica”;
- in data 26.03.2024 riceveva tramite PEC ulteriore documentazione relativa agli immobili pignorati dal Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Venafro vedasi allegato n. 3 “Documentazione amministrativa Comune di Venafro”;
- in data 02.04.2024 acquisiva dal sito dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni relative ai terreni agricoli del Comune di Venafro – Valori Agricoli Medi della Provincia di Isernia relativi all'annualità 2014, pubblicati sul BUR n. 18 del 29.01.2015 – vedasi allegato 7 “Valori Agricoli Medi Provincia di Isernia anno 2014”;
- in data 02.04.2024 acquisiva dal sito dell'Agenzia delle Entrate le tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Venafro e tabelle OMI fabbricati commerciali Comune di Venafro vedasi allegato 6 “tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Venafro e tabelle OMI fabbricati commerciali Comune di Venafro”;
- in data 02.04.2024 il Giudice, in relazione alla richiesta del CTU di una proroga di 30 giorni per il deposito della relazione peritale concede tale proroga al CTU e chiede di stimare anche il canone di mercato degli immobili oggetto di locazione a terzi, in conseguenza, dispone il rinvio dell'udienza prevista per il 07.05.2024 all'udienza del 11.06.2024;

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, all'acquisizione della documentazione presso il Comune di Venafro, presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia (Ufficio Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Registro), sulla base degli elementi raccolti e dall'analisi della documentazione del fascicolo, si procedeva alla stesura della presente relazione peritale con specifico riferimento ai quesiti oggetto della CTU.

Dall'analisi della documentazione del fascicolo si evince che la presente è relativa ai seguenti beni immobili, di proprietà del sig. , identificati al:

Catasto fabbricati – Comune di Venafro

1. Foglio 12, particella 1209, sub 2,
2. Foglio 12, particella 1004, sub 2,
3. Foglio 12, particella 1004, sub 3,

4. Foglio 12, particella 1004, sub 4,
5. Foglio 12, particella 1004, sub 6,
6. Foglio 15, particella 144, sub 7, graffato particella 145 sub. 8
7. Foglio 15, particella 144, sub 1,

Catasto Terreni – Comune di Venafro

8. Foglio n.12 P.IIa n.1530.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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'art. 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.

La verifica della completezza dei certificati, delle trascrizioni e delle iscrizioni nonché l'elencazione dei proprietari succedutisi nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, è stata effettuata sulla scorta degli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare (visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie del 09.02.2024).

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

Elenco immobili:

1. Comune di Venafro Catasto fabbricati Foglio 12 Particella 1004 Sub 2

2. *Comune di Venafro Catasto fabbricati Foglio 12 Particella 1004 Sub 3*
3. *Comune di Venafro Catasto fabbricati Foglio 12 Particella 1004 Sub 4*
4. *Comune di Venafro Catasto fabbricati Foglio 12 Particella 1004 Sub 6*

Elenco delle formalità:

1. *ISCRIZIONE del 04/03/2013 – Registro Particolare 77 Registro Generale 957
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 69/5313 del 27/02/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 341 del 11/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

2. *TRASCRIZIONE DEL 19/06/2023 – Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Elenco immobili:

1. *Catasto fabbricati Foglio 12 Particella 1209 Sub 2*

Elenco delle formalità:

1. *ISCRIZIONE del 26/03/1996 – Registro Particolare 98 Registro Generale 1147
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 34/96 del 22/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 442 del 06/11/2007 (SURROGAZIONE)*
2. *Iscrizione n. 65 del 07/03/2016*

2. *ISCRIZIONE del 06/04/1996 – Registro Particolare 118 Registro Generale 1307
Pubblico ufficiale PRTORE Repertorio 307 del 30/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

3. *ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 124 Registro Generale 1372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 44/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
4. *ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 125 Registro Generale 1373*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:*

- 1. Annotazione n. 40 del 23/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 2. Annotazione n. 340 del 12/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 3. Annotazione n. 93 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4. Annotazione n. 263 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 5. Iscrizione n. 99 del 08/04/2016*

*5. ISCRIZIONE del 12/02/1997 – Registro Particolare 28 Registro Generale 528
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 46/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:*

- 1. Annotazione n. 296 del 28/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 2. Annotazione n. 214 del 16/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 3. Annotazione n. 380 del 19/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4. Iscrizione n. 344 del 12/12/2016*

*6. TRASCRIZIONE DEL 01/12/1998 – Registro Particolare 3477 Registro Generale 4133
Pubblico ufficiale TRIBUNALE FALLIMENTARE Repertorio 1/1 del 20/04/1998
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

*7. ISCRIZIONE del 04/03/2013 – Registro Particolare 77 Registro Generale 957
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 69/5313 del 27/02/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati:*

- 1. Annotazione n. 341 del 11/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

*8. ISCRIZIONE del 07/03/2016 – Registro Particolare 65 Registro Generale 806
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 34/96 del 22/03/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 98 del 1996

9. ISCRIZIONE del 08/04/2016 – Registro Particolare 99 Registro Generale 1193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 125 del 1996

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 189 del 29/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 236 del 31/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 301 del 19/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 151 del 08/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 332 del 12/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 384 del 01/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE del 12/12/2016 – Registro Particolare 344 Registro Generale 3898
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 46 del 11/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE LEGALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 28 del 1997

11. TRASCRIZIONE DEL 19/06/2023 – Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco immobili:

1. Comune di Venafro Catasto fabbricati Foglio 15 Particella 144 Sub 1
2. Comune di Venafro Catasto fabbricati Foglio 15 Particella 144 Sub 7

Elenco delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 26/03/1996 – Registro Particolare 98 Registro Generale 1147
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 34/96 del 22/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 442 del 06/11/2007 (SURROGAZIONE)

2. Iscrizione n. 65 del 07/03/2016

2. ISCRIZIONE del 06/04/1996 – Registro Particolare 118 Registro Generale 1307
Pubblico ufficiale PRTORE Repertorio 307 del 30/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 124 Registro Generale 1372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 44/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 125 Registro Generale 1373
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 40 del 23/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 340 del 12/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 93 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 263 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Iscrizione n. 99 del 08/04/2016

5. ISCRIZIONE del 12/02/1997 – Registro Particolare 28 Registro Generale 528
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 46/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 296 del 28/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 214 del 16/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 380 del 19/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Iscrizione n. 344 del 12/12/2016

6. ISCRIZIONE del 04/03/2013 – Registro Particolare 77 Registro Generale 957
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 69/5313 del 27/02/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 341 del 11/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. *ISCRIZIONE del 07/03/2016 – Registro Particolare 65 Registro Generale 806*
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 34/96 del 22/03/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 98 del 1996

8. *ISCRIZIONE del 08/04/2016 – Registro Particolare 99 Registro Generale 1193*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 125 del 1996

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 189 del 29/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 2. Annotazione n. 236 del 31/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 3. Annotazione n. 301 del 19/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4. Annotazione n. 151 del 08/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 5. Annotazione n. 332 del 12/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 6. Annotazione n. 384 del 01/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)*

9. *ISCRIZIONE del 12/12/2016 – Registro Particolare 344 Registro Generale 3898*
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 46 del 11/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE LEGALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 28 del 1997

10. *TRASCRIZIONE DEL 19/06/2023 – Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212*
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco immobili:

- 1. Comune di Venafro Catasto fabbricati Foglio 15 Particella 145 Sub 8*

Elenco delle formalità:

1. *ISCRIZIONE del 26/03/1996 – Registro Particolare 98 Registro Generale 1147
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 34/96 del 22/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 442 del 06/11/2007 (SURROGAZIONE)*
2. *Iscrizione n. 65 del 07/03/2016*

2. *ISCRIZIONE del 06/04/1996 – Registro Particolare 118 Registro Generale 1307
Pubblico ufficiale PRTORE Repertorio 307 del 30/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

3. *ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 124 Registro Generale 1372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 44/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

4. *ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 125 Registro Generale 1373
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 40 del 23/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)*
2. *Annotazione n. 340 del 12/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
3. *Annotazione n. 93 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
4. *Annotazione n. 263 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
5. *Iscrizione n. 99 del 08/04/2016*

5. *ISCRIZIONE del 12/02/1997 – Registro Particolare 28 Registro Generale 528
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 46/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 296 del 28/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)*
2. *Annotazione n. 214 del 16/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)*
3. *Annotazione n. 380 del 19/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)*
4. *Iscrizione n. 344 del 12/12/2016*

6. *ISCRIZIONE del 04/03/2013 – Registro Particolare 77 Registro Generale 957
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 69/5313 del 27/02/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)*

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 341 del 11/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. *ISCRIZIONE del 07/03/2016 – Registro Particolare 65 Registro Generale 806
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 34/96 del 22/03/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 98 del 1996

8. *ISCRIZIONE del 08/04/2016 – Registro Particolare 99 Registro Generale 1193
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO*

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 125 del 1996

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 189 del 29/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 236 del 31/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 301 del 19/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 151 del 08/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 332 del 12/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 384 del 01/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. *ISCRIZIONE del 12/12/2016 – Registro Particolare 344 Registro Generale 3898
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 46 del 11/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE LEGALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO*

Documenti successivi correlati:

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 28 del 1997

10. *TRASCRIZIONE DEL 19/06/2023 – Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212*

*Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Elenco immobili:

- 1. Comune di Venafro Catasto terreni Foglio 12 Particella 1530*

Elenco delle formalità:

- 1. ISCRIZIONE del 26/03/1996 – Registro Particolare 98 Registro Generale 1147
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 34/96 del 22/03/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 442 del 06/11/2007 (SURROGAZIONE)*
- 2. Iscrizione n. 65 del 07/03/2016*

- 2. ISCRIZIONE del 06/04/1996 – Registro Particolare 118 Registro Generale 1307
Pubblico ufficiale PRTORE Repertorio 307 del 30/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

- 3. ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 124 Registro Generale 1372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 44/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

- 4. ISCRIZIONE del 13/04/1996 – Registro Particolare 125 Registro Generale 1373
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 40 del 23/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 2. Annotazione n. 340 del 12/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 3. Annotazione n. 93 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 4. Annotazione n. 263 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)*
- 5. Iscrizione n. 99 del 08/04/2016*

- 5. ISCRIZIONE del 12/02/1997 – Registro Particolare 28 Registro Generale 528
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE. Repertorio 46/96 del 11/04/1996*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 296 del 28/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 214 del 16/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 380 del 19/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Iscrizione n. 344 del 12/12/2016

6. TRASCRIZIONE DEL 01/12/1998 – Registro Particolare 3477 Registro Generale 4133

Pubblico ufficiale TRIBUNALE FALLIMENTARE Repertorio 1/1 del 20/04/1998

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

7. ISCRIZIONE del 04/03/2013 – Registro Particolare 77 Registro Generale 957

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 69/5313 del 27/02/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 341 del 11/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 07/03/2016 – Registro Particolare 65 Registro Generale 806

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 34/96 del 22/03/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 98 del 1996

9. ISCRIZIONE del 08/04/2016 – Registro Particolare 99 Registro Generale 1193

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 45/96 del 11/04/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 125 del 1996

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 189 del 29/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 236 del 31/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 301 del 19/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 151 del 08/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 332 del 12/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 384 del 01/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE del 12/12/2016 – Registro Particolare 344 Registro Generale 3898

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 46 del 11/04/1996
IPOTECA IN RINNOVAZIONE LEGALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 28 del 1997

11. TRASCRIZIONE DEL 19/06/2023 – Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre, sono state acquisite le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene – vedasi allegato 5 “visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie”

Infine, sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Venafro, relativamente ai beni pignorati – vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro”

La documentazione è risultata completa, si è appurata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato.

Quesito n. 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 m., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc).

COMUNE DI VENAFRO – FABBRICATI

Fabbricato in Via Del Carmine, identificato al Foglio 12, particella 1209, sub 2, del catasto fabbricati.

L’unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Del Carmine.

L'unità immobiliare, si articola su un solo livello (piano terra), di un fabbricato costituente la particella 1209 del foglio 12 sub 2. L'accesso all'immobile avviene dal lato Sud/Est. Esso è caratterizzato un unico grande locale diviso centralmente da un setto. Sono presenti un bagno con antibagno.

Sono presenti solo le due aperture verso Via Licinio che consentono l'accesso all'immobile. Per poter accedere a tale fabbricato è necessario passare attraverso la particella 1530 foglio 12.

L'unità immobiliare contraddistinta al catasto dei fabbricati al foglio n. 12 particella n. 1209 sub 2, catasto fabbricati, categoria C/1, classe 2, consistenza 163 mq superficie catastale totale 191 mq, rendita catastale euro 3476,74, confina:

- sul lato Sud/Ovest con strada e con la particella 1529 foglio 12;
- sul lato Nord/Ovest con la particella 801 foglio 12;
- sul lato Nord/Est con la particella 2054 del foglio 12 e la particella 1239 del foglio 12;
- sul lato Sud/Est con la particella 1530 del foglio 12;

L'immobile è stato realizzato nell'anno 1964, presenta una pianta rettangolare, ha una superficie di circa 170 mq, ha struttura portante in muratura, ha una copertura inclinata realizzata con solaio del tipo prefabbricato con travetti e laterizi.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a falde costituita da tegole in laterizio. Le pavimentazioni interne sono in cotto nel locale commerciale, mentre la pavimentazione ed i rivestimenti dei due bagni sono in gres ceramico.

Gli infissi sono in PVC, le porte interne sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico, non ha impianto di riscaldamento. Allo stato attuale presenta un buono stato di conservazione.

L'altezza interna è di 4.15m, più precisamente si va dai 3.80 m nella parte più bassa della falda, ai 5.10 m nella parte più alta della falda.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 2 del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Licinio n. 2.

Trattasi di un immobile che si sviluppa su un solo livello (piano terra)

Ha una superficie di circa 110,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 12 particella n. 1004 sub 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 108 mq, superficie catastale totale 111 mq, rendita catastale 2303,60 euro.

Al piano terra confina:

- sul lato Sud/Ovest con la particella 2054 del foglio 12;
- sul lato Nord/Est con via dei Carmelitani;
- sul lato Nord/Ovest con la particella 2054 del foglio 12;
- sul lato Sud/Est con altro sub della la particella 1004 foglio 12.

L'unità immobiliare, facente parte di una palazzina, risalente alla metà degli anni cinquanta, con accesso da Via dei Carmelitani, si articola su un unico livello. È situato al piano terra. L'accesso avviene da via dei Carmelitani. Troviamo un unico grande ambiente tramite una porta interna si accede ad un disimpegno il quale collega un locale privo di affacci esterni ed un bagno con antibagno. Il bagno è dotato di tazza e lavandino. I rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in gres, mentre il resto del locale ha pavimenti in marmette di cemento.

Trattasi di un immobile con struttura portante in muratura di blocchetti cementiti.

Il fabbricato in questione da quando è stato costruito ad oggi, non è mai stato oggetto di alcun intervento di manutenzione, né tanto meno di adeguamento sia dal punto di vista strutturale, che dal punto di vista degli impianti tecnologici. E' evidente, infatti, lo stato di fatiscenza dello stesso a cominciare dalle facciate esterne per passare alla copertura, (a terrazzo con problemi di infiltrazione di acqua) e alla parte interna, dove troviamo ancora oggi gli stessi pavimenti gli stessi infissi interni ed esterni e gli stessi impianti di quando è stato costruito, e dove quello di riscaldamento non è addirittura mai stato realizzato.

Inoltre, all'interno sono molto evidenti le tracce di umidità, dovute al fatto che l'intonaco esterno completamente ammalorato e mai oggetto di manutenzione, mostra evidenti i segni del tempo. Sono presenti infiltrazioni di acqua con distacco di intonaco e tinteggiatura in diverse zone del locale. Anche le pareti interne sono ammalorate.

L'immobile non è dotato ne di impianto di riscaldamento, ne di impianto elettrico. Allo stato attuale si presenta in un pessimo stato di conservazione.

Ne viene dalla descrizione appena enunciata che l'immobile, nella sua interezza necessita di un intervento di manutenzione straordinaria radicale.

Sono solo presenti infissi in ferro. La copertura è a terrazzo.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di blocchetti cementiti.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 3 del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Licinio n. 1.

Trattasi di un immobile che si sviluppa su un solo livello (piano secondo).

Ha una superficie di circa 95,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 12 particella n. 1004 sub 3, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita catastale 469,98 euro.

Al piano secondo confina:

- sul lato Sud/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Nord/Est affaccia su via dei Carmelitani;
- sul lato Nord/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Sud/Est affaccia su via Licinio.

L'unità immobiliare, facente parte di una palazzina, risalente alla metà degli anni cinquanta, con accesso da Via dei Carmelitani, si articola su un unico livello. È situato al piano secondo di un fabbricato di tre piani oltre al piano terra.

L'accesso all'edificio avviene da via dei Carmelitani. Troviamo una scalinata che ci permette di raggiungere il piano secondo. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Dal pianerottolo si accede alla unità immobiliare composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, studio, disimpegno, n° 2 camere da letto ed un bagno.

L'immobile è esposto ad est con tutti gli affacci tra nord/est e sud/est, tranne il bagno che affaccia a sud/ovest.

La cucina è dotata di finestra che affaccia su via dei Carmelitani, il soggiorno, lo studio e le due camere da letto sono dotati di balcone che affaccia su via Licinio, il bagno ha una piccola finestra che affaccia sud/ovest su un piazzale.

Il bagno è dotato di tazza, lavandino, ed una piccola vasca bagno.

I rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in ceramica, mentre i rivestimenti della cucina sono in ceramica, in pessimo stato di conservazione, ed i pavimenti in mattonelle in cemento, infine, gli altri ambienti hanno pavimenti in cemento e pietra. Le porte sono tutte in legno con vetro, di cui una ha il vetro rotto. Il portone di ingresso è in legno con serratura normale.

Sono presenti infissi in alluminio con singolo vetro solo in cucina, mentre gli altri ambienti hanno infissi in legno sempre con singolo vetro.

Non è presente impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è obsoleto e necessita di una manutenzione straordinaria. È presente impianto citofonico.

Allo stato attuale si presenta in un scarso stato di conservazione.

Ne viene dalla descrizione appena enunciata che l'immobile, nella sua interezza necessita di un intervento di manutenzione straordinaria radicale.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di blocchetti cementiti.

La copertura è a terrazzo.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 4 del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Licinio n. 1.

Trattasi di un immobile che si sviluppa su un solo livello (piano terzo).

Ha una superficie di circa 100,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 12 particella n. 1004 sub 4, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita catastale 469,98 euro.

Al piano terzo confina:

- sul lato Sud/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Nord/Est affaccia su via dei Carmelitani;
- sul lato Nord/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Sud/Est affaccia su via Licinio.

L'unità immobiliare, con accesso da Via dei Carmelitani, si articola su un unico livello. È situato al piano terzo di un fabbricato di tre piani oltre al piano terra.

L'accesso all'edificio avviene da via dei Carmelitani. Troviamo una scalinata che ci permette di raggiungere il piano secondo. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Dal pianerottolo si accede alla unità immobiliare composta da ingresso, cucina abitabile, ripostiglio cieco, soggiorno, studio, disimpegno, n° 2 camere da letto ed un bagno.

L'immobile è esposto ad est con tutti gli affacci tra nord/est e sud/est, tranne il bagno che affaccia a sud/ovest.

La cucina è dotata di finestra che affaccia su via dei Carmelitani, il soggiorno, lo studio e le due camere da letto sono dotati di balcone che affaccia su via Licinio, il bagno ha una piccola finestra che affaccia sud/ovest su un piazzale.

Il bagno è dotato di tazza, lavandino, bidet ed una doccia.

I rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in ceramica, mentre i rivestimenti della cucina sono in ceramica ed i pavimenti in cotto, infine, gli altri ambienti hanno pavimenti ceramica. Le porte sono tutte in legno in buono stato. Il portone di ingresso è in legno con serratura normale.

In soggiorno è presente un caminetto.

Sono presenti infissi in alluminio con singolo vetro in tutti gli ambienti.

E' presente impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano, posizionata in cucina, e radiatori in alluminio. È presente l'impianto elettrico l'impianto idrico e l'impianto citofonico.

Il fabbricato in questione da quando è stato costruito ad oggi, non è stato mai oggetto di alcun intervento di manutenzione, né tanto meno di adeguamento sia dal punto di vista strutturale, che dal punto di vista degli impianti tecnologici. E' evidente infatti, lo stato di fatiscenza dello stesso a cominciare dalle facciate esterne per passare alla copertura, (a terrazzo con problemi di infiltrazione di acqua) e alla parte interna. Inoltre all'interno sono molto evidenti le tracce di umidità, dovute al fatto che l'intonaco esterno e il manto di copertura completamente ammalorati e mai oggetto di manutenzione, mostrano evidenti i segni del tempo.

Sono presenti alcune infiltrazioni sui soffitti e sulle pareti oltre ad alcune lesioni in parete.

Allo stato attuale si presenta in un scarso stato di conservazione.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di blocchetti cementiti. La copertura è a terrazzo.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 6 del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Licinio n. 1.

Trattasi di un immobile che si sviluppa su un solo livello (piano primo).

Ha una superficie di circa 85,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 12 particella n. 1004 sub 6, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita catastale 361,52 euro.

Al piano terzo confina:

- sul lato Sud/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Nord/Est affaccia su via dei Carmelitani;
- sul lato Nord/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Sud/Est affaccia su via Licinio.

L'unità immobiliare, fa parte di una palazzina, risalente alla metà degli anni cinquanta, con accesso da Via dei Carmelitani, si articola su un unico livello. È situato al piano primo di un fabbricato di tre piani oltre al piano terra.

L'accesso all'edificio avviene da via dei Carmelitani. Troviamo una scalinata che ci permette di raggiungere il piano secondo. Il fabbricato è privo di impianto ascensore. Dal pianerottolo si accede alla unità immobiliare composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con annesso un ripostiglio dotato di finestra, disimpegno, n° 2 camere da letto ed un bagno.

L'immobile è esposto ad est con tutti gli affacci tra nord/est e sud/est, tranne il bagno che affaccia a sud/ovest.

La cucina è dotata di finestra nel ripostiglio che dà su via dei Carmelitani oltre ad un balcone che affaccia su via dei Lecinio, il soggiorno ed una camera da letto hanno finestre che affacciano su via Lecinio, l'altra camera da letto è dotata di balcone che affaccia su via Licinio, mentre il bagno ha una piccola finestra che affaccia sud/ovest su un piazzale.

Il bagno è dotato di tazza, lavandino, bidet ed una doccia.

I rivestimenti ed i pavimenti del bagno sono in ceramica, mentre i rivestimenti della cucina sono in ceramica ed i pavimenti in mattonelle in cemento e pietra, infine, gli altri ambienti hanno pavimenti in laminato. Le porte sono tutte in legno in buono stato. Il portone di ingresso è un portoncino blindato.

Sono presenti infissi in legno con singolo vetro in tutti gli ambienti, tranne nel ripostiglio e nel bagno che presentano infissi in alluminio.

È presente una controsoffittatura in tutti gli ambienti tranne nel bagno.

È presente impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas metano, posizionata in fuori al balcone della cucina, e radiatori in ghisa. È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto citofonico.

Sono presenti diverse infiltrazioni di acqua sui soffitti e sulle pareti.

Allo stato attuale si presenta in un scarso stato di conservazione.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di blocchetti cementiti. La copertura è a terrazzo.

Fabbricato, identificato al Foglio 15 p.lla 144 sub 7 graffato particella 144 sub 8 del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Francesco Lucenteforte.

Trattasi di un immobile che si sviluppa su un solo livello (piano secondo).

Ha una superficie di circa 170,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 15 particella n. 144 sub 7 graffato particella 145 sub 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 195 mq, rendita catastale 469,98 euro.

Al piano secondo confina:

- sul lato Sud affaccia su via della Redenzione;
- sul lato Sud/Est affaccia su via De Ultris;
- sul lato Est affaccia su via De Ultris;
- sul lato Nord con il sub 9 della particella 8 del foglio 13;

- sul lato Ovest con la particella 141 del foglio 15 e particella 143 foglio 15 e affaccia su via De Ultris.

L'unità immobiliare, sita nel centro storico di Venafro e precisamente nella parte alta dello stesso, nei pressi del Castello Pandone, con accesso da Via Francesco Lucenteforte, si articola su un unico livello.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un vecchio fabbricato ristrutturato nel 2009 con i lavori di riparazione dei fabbricati danneggiati dal sisma del maggio 1984, e composto da altre unità abitative strutturalmente collegate tra loro a formare un unico organismo strutturale. L'immobile in questione è un appartamento posto al secondo piano di detto edificio.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone sito su via Francesco Lucenteforte dal quale si accede alla particella 134 del foglio 13. Poi attraversando la suddetta particella si accede al sub 9 della particella 8 del foglio 13. Attraversando per intero questa unità immobiliare si raggiunge il portone in vetro ed alluminio che consente di accedere alla unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Venafro al Foglio 15 p.lla 144 sub 7 graffato particella 144 sub 8. Da portone di ingresso si accede al corridoio sui cui due lati sono disposte le varie stanze dell'abitazione. Troviamo i due bagni, tre camere da letto , un soggiorno pranzo ed un ripostiglio. Tutte le stanze hanno finestre di affaccio. Solo il soggiorno pranzo ed una camera da letto hanno accesso ad un terrazzo. Da tale terrazzo, poi, è possibile accedere ad un sottotetto non rifinito utilizzato come deposito.

L'immobile è esposto ad est, a sud ed a ovest.

Il bagno principale è dotato di tazza, lavandino, bidet e doccia. Il bagno secondario, più piccolo presenta tazza, bidet, lavandino e doccia.

I rivestimenti di entrambi i bagni sono in ceramica, la pavimentazione del bagno principale è in parte in laminato ed in parte in ceramica. La pavimentazione del bagno secondario è in ceramica. Nel corridoio troviamo una pavimentazione in pietra. Una camera da letto ha la pavimentazione in laminato, mentre le altre due camere da letto hanno pavimenti in ceramica così come il soggiorno pranzo ed il ripostiglio.

Le porte interne sono tutte in legno.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetro singolo, tranne nel bagno principale ed in una delle camere da letto hanno il vetro doppio, in quanto recentemente sostituiti. Gli infissi che danno sul terrazzo sono muniti di cancellate di sicurezza apribili. con singolo vetro in tutti gli ambienti, tranne nel ripostiglio e nel bagno che presentano infissi in alluminio.

L'impianto elettrico, l'impianto idrico e quello di riscaldamento sono in comune con l'unità immobiliare individuata al catasto fabbricati del comune di Venafro foglio 13 particella 8 sub 9. L'impianto di riscaldamento ha caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

L'immobile mostra, in alcuni punti, evidenti segni del tempo, quali infiltrazioni di acqua ed intonaco ammalorato. Sono presenti, infatti, diverse infiltrazioni di acqua sui soffitti e sulle pareti.

Allo stato attuale si presenta in un discreto stato di conservazione.

Il fabbricato ha una struttura in muratura. La copertura è a tetto a falde.

Si ribadisce e si evidenzia che l'unico accesso all'appartamento in questione è quello attualmente in essere, e che però esso avviene attraversando necessariamente la adiacente diversa proprietà. Inoltre, dato che l'unità immobiliare si trova al 2° piano, non è possibile in alcun modo realizzarne uno differente. Detta unità abitativa, è stata realizzata, sicuramente, con l'intento che sia la parte di proprietà del Sig.  sia quella confinante dovevano essere un'unica unità abitativa. Ne deriva, pertanto, l'impossibilità di poter risolvere il problema legato al discorso, che di fatto l'abitazione in questione è interclusa e che l'unico modo per accedervi, è attraversare una parte della abitazione confinante.

Il sottoscritto nell'esaminare attentamente l'edificio onde poter trovare una soluzione alternativa, per la realizzazione di un accesso indipendente, nulla è stato capace di individuare, in quanto tra l'altro l'edificio è sito in Zona A – Antica. In questa zona sono vietate costruzioni di ogni tipo; sono solamente consentite opere di conservazione, restauro e risanamento subordinate tutte all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti. Le opere di restauro, risanamento e bonifica interna sono consentite se basate sui seguenti punti:

- 1) Demolizione all'interno dell'isolato solo per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali e per conseguire dei volumi di costruzione;
- 2) Modifiche all'interno degli edifici perché mantengono inalterato l'aspetto ambientale, le altezze e le facciate e sempre che tali modifiche non alterino l'impianto strutturale e non peggiorino le condizioni di illuminazione e ventilazione dei nuovi ambienti rispetto a quelli preesistenti;
- 3) Miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

Fabbricato identificato al Foglio 15, particella 144, sub 1, del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Francesco Lucenteforte n° 12.

L'unità immobiliare, si articola su un solo livello (piano terra), di un fabbricato costituente la particella 144 del foglio 15. L'accesso all'immobile avviene dal lato Sud. Esso è caratterizzato un unico locale.

È presente solo la porta di accesso da via Francesco Lucenteforte.

L'unità immobiliare contraddistinta al catasto dei fabbricati al foglio n. 15 particella n. 144 sub 1, catasto fabbricati, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq superficie catastale totale 23 mq, rendita catastale euro 56,19, confina:

- sul lato Sud con strada via Francesco Lucenteforte;
- sul lato con altro sub della particella 144 del foglio 15;
- sul lato Est con altro sub della particella 144 del foglio 15;
- sul lato Nord con altro sub della particella 144 del foglio 15;

L'immobile presenta una pianta irregolare, una superficie di circa 18 mq, la struttura portante è in muratura.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate ma fortemente ammalorate, con zone che presentano armatura di rinforzo a vista.

Il pavimento è allo stato grezzo. Il portone di accesso è in ferro.

Non sono presenti impianti idrici, elettrici e di riscaldamento.

L'altezza interna è di 3,90 m.

Sono presenti diverse infiltrazioni di acqua.

Allo stato attuale si presenta in un pessimo stato di conservazione.

COMUNE DI VENAFRO – TERRENI

Terreno, identificato al Foglio 12 p.lla 1530 del catasto terreni.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Venafro (IS), in Via Licinio.

Trattasi di un terreno che ha una superficie di 580 mq

Si trova in prossimità del fabbricato sito in Via Del Carmine, identificato al Foglio 12, particella 1209, sub 2, del catasto fabbricati.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei terreni al foglio n. 12 particella n. 1530, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, superficie 580 mq, Reddito Dominicale 3,29 Euro, Reddito Agrario 3,59 Euro.

Confina:

- sul lato Nord/Est con la particella 2054 foglio 12;
- sul lato Est con la particella 1004 foglio 12 e la particella 1532 foglio 12;

- sul lato Ovest con la particella 1529 foglio 12;
- sul lato Nord con la particella 1209 del foglio 12;
- sul lato Sud/Est con via Licinio;

Il terreno è grossomodo in piano, è accessibile direttamente da via Licinio mediante un cancello scorrevole motorizzato, è completamente recintato ed è pavimentato in cemento.

Quesito n. 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.

Alla luce delle indagini esperite presso L'Agenzia del Territorio di Isernia e dalle verifiche effettuate in loco, i beni oggetto del pignoramento si individuano facilmente così come di seguito descritto:

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1209 sub 2;
2. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 2;
3. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 3;
4. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 4;
5. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 6;

6. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 7 e particella 145 sub 8;

7. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 1;

8. Terreno ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto terreni al Foglio 12 Particella 1530;

Tutti conformi alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

Quesito n. 4

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

Dai rilievi e dalle verifiche effettuate durante i sopralluoghi del 01.03.2024 presso i beni oggetto del pignoramento, si sono riscontrate differenze, rispetto a quanto contenuto nella documentazione catastale acquisita in data 07.02.2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Isernia, riguardanti i beni immobili. Più precisamente di seguito si riportano le difformità riscontrate per ciascun immobile:

Fabbricato in Via Del Carmine, identificato al Foglio 12, particella 1209, sub 2, del catasto fabbricati Comune di Venafro.

Si è riscontrata una differenza della distribuzione interna, non è più presente il ripostiglio ed uno dei tre bagni, è stata realizzata una parete divisoria ed un soppalco.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 2 del catasto fabbricati Comune di Venafro.

Si è riscontrata una lieve differenza della distribuzione interna, per la presenza di una parete divisoria.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 3 del catasto fabbricati Comune di Venafro.

Si è riscontrata una differenza della distribuzione interna, non è più presente il ripostiglio. Esso non fa più parte del sub 3 della particella 1004 Foglio 12 ma fa parte di alto sub della stessa particella.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 4 del catasto fabbricati Comune di Venafro.

Non si sono riscontrate difformità.

Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 6 del catasto fabbricati Comune di Venafro.

Si è riscontrata una differenza della distribuzione interna, non sono più presenti i tramezzi che dividevano il soggiorno pranzo dall'ingresso ed è stato realizzato un ripostiglio all'interno della cucina.

Fabbricato, identificato al Foglio 15 p.lla 144 sub 7 graffato p.lla 145 sub 8 del catasto fabbricati Comune di Venafro.

Non si sono riscontrate difformità.

Fabbricato, identificato al Foglio 15 p.lla 144 sub 1 del catasto fabbricati Comune di Venafro.

Non si sono riscontrate difformità.

Pertanto per i seguenti immobili:

- Fabbricato, identificato al Foglio 12, particella 1209, sub 2, del catasto fabbricati.
- Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 2 del catasto fabbricati.
- Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 3 del catasto fabbricati.
- Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 4 del catasto fabbricati.
- Fabbricato, identificato al Foglio 12 p.lla 1004 sub 6 del catasto fabbricati.

è quindi necessario provvedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, essendo state riscontrate delle difformità, alla correzione della

planimetria dei beni ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Quesito n. 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dall'esame dello strumento urbanistico comunale (V.P.R.G.) e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Venafro (IS) allegato alla presente relazione, si evince che tutti i beni oggetto del pignoramento, ricadono in Zona A - Antica del V.P.R.G., Vigente Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 259 del 14.07.1977 (B.U. n. 15 del 16.08.1977) (allegato 3 "documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro").

Quesito n. 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'art. 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 dell'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.).

Fabbricati ubicati nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 P.IIa 1209 sub 2.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 12 p.IIa 1209 sub 2 sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli autorizzativi:

Licenza di costruzione del 31/07/1964 n° 4264;
DIA N° 15170 del 11/11/2009 Prot. 16031;
Comunicazione inizio lavori Prot. 20090016497 del 09/12/2009;
Comunicazione ultimazione dei lavori Prot. 20090017201 del 23/12/2009;
Certificato di collaudo del 18/12/2009;
Certificato di agibilità Prot. 17202 del 29/12/2009

Vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro”.

Fabbricati ubicati nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 P.lla 1004 sub 2.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 12 p.lla 1004 sub 2 sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli autorizzativi:

Richiesta di licenza edilizia del 02/01/1963;

Vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro”.

Fabbricati ubicati nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 P.lla 1004 sub 3.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 12 p.lla 1004 sub 2 sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli autorizzativi:

Licenza di costruzione del 13/03/1963;

Certificato di ultimazione dei lavori del 24/01/1962;

Certificato di agibilità del 30/10/1958.

Vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro”.

Fabbricati ubicati nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 P.lla 1004 sub 6.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 12 p.lla 1004 sub 2 sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli autorizzativi:

Licenza di costruzione del 13/03/1963;

Certificato di ultimazione dei lavori del 24/01/1962;

Certificato di agibilità del 30/10/1958.

Vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro”.

Fabbricati ubicati nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 P.lla 144 sub 7 graffato P.lla 145 sub 8.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 15 p.lla 144 sub 7 e p.lla 145 sub 8 sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli autorizzativi:

Certificato di ultimazione dei lavori Prot. 12260 del 25/08/2010;

Dichiarazione di agibilità del 14/07/2010;

Collaudo Prot. N° 184 del 03/11/2010

Vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro”.

Quesito n. 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 e alla redazione del frazionamento, l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni pignorati sono vendibili in più lotti, come di seguito descritto:

COMUNE DI VENAFRO

Lotto 1

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1209 sub 2;
2. Terreno ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto terreni al Foglio 12 Particella 1530;

Lotto 2

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 2;

Lotto 3

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 3;

Lotto 4

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 4;

Lotto 5

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 6;

Lotto 6

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 7 graffato Particella 145 sub 8;

Lotto 7

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 1;

Quesito n. 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.

Il pignoramento riguarda il 100% della quota dei seguenti beni immobili:

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1209 sub 2;
2. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 2;

3. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 3;
4. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 4;
5. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 6;
6. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 7 graffato Particella 145 sub 8;
7. Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 1;
8. Terreno ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto terreni al Foglio 12 Particella 1530;

I suddetti beni immobili non risultano divisibili

Quesito n. 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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.

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1209 sub 2;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig. [REDACTED], usufruttuario sig. [REDACTED]), pervenuto alla sig. [REDACTED] per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia

(IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Donazione con riserva di usufrutto Voltura n. 117.1/1992 in atti dal 09/08/1995.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene.

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 2;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig. [REDACTED], usufruttuario sig. [REDACTED], pervenuto alla sig. [REDACTED] per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Donazione con riserva di usufrutto Voltura n. 117.1/1992 in atti dal 09/08/1995.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene.

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 3;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare dal sig. [REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig.

██████████, usufruttuario sig. ██████████, pervenuto alla sig. ██████████ per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Donazione con riserva di usufrutto Voltura n. 117.1/1992 in atti dal 09/08/1995.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene. Nello specifico è stato rilevato un contratto di locazione n. 1081 serie 3T stipulato il 05/07/2021 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 06/07/2021, con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2022, oggetto di proroga fino al 30/06/2023, con corrispettivo per l'intera durata di euro 2.760,00.

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 4;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig. ██████████ usufruttuario sig. ██████████), pervenuto alla sig. ██████████ per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Donazione con riserva di usufrutto Voltura n. 117.1/1992 in atti dal 09/08/1995.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene. Nello specifico è stato rilevato un contratto di locazione n. 993 serie 3T stipulato il 07/08/2020 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 07/08/2020, con durata

dal 15/08/2020 al 14/08/2021, oggetto di proroga fino al 14/08/2024, con corrispettivo per l'intera durata di euro 3.000,00.

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 6;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata dal sig. [REDACTED].

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig. [REDACTED], usufruttuario sig. [REDACTED]), pervenuto alla sig. [REDACTED] per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Donazione con riserva di usufrutto Voltura n. 117.1/1992 in atti dal 09/08/1995.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene. Nello specifico è stato rilevato un contratto di locazione n. 999 serie 3T stipulato il 13/06/2019 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 13/06/2019, con durata dal 15/06/2019 al 14/06/2020, oggetto di proroga fino al 14/06/2023, con corrispettivo per l'intera durata di euro 4.080,00.

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 7 graffato Particella 145 sub 8;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata dal sig. [REDACTED].

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig. [REDACTED], usufruttuario [REDACTED]), pervenuto alla sig. [REDACTED] per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Donazione con riserva di usufrutto Voltura n. 117.1/1992 in atti dal 09/08/1995.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene.

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 1;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata dal sig. D'Orsi Carmine.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig. ██████████ usufruttuario sig. ██████████), pervenuto alla sig. ██████████ per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Donazione con riserva di usufrutto Voltura n. 117.1/1992 in atti dal 09/08/1995.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene.

Terreno ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto terreni al Foglio 12 Particella 1530;

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 07/02/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (proprietario sig. ██████████ usufruttuario sig. ██████████), pervenuto alla sig. ██████████ per atto del 28/12/1991 Pubblico ufficiale Ventreglia Antonio Repertorio n. 18493 UR Sede Isernia

(IS) Registrazione n. 316 registrato in data 16/01/1992 Voltura n. 591.1/1992 in atti dal 10/02/1997.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 2212 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 338 del 18/05/2023.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione riguardanti il suddetto bene.

Quesito n. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 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.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Venafro, i beni pignorati sono in ZONA A Antica

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, i beni oggetto della presente relazione sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/04, (P.T.P.A.A.V Piano Territoriale paesistico di Area vasta n° 6 zona N2A approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Molise n°93 nella seduta del 16.04.1998 e pubblicata sul B.U.R.M. n°10 del 16.05.1998) – vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Venafro”.

Non sono interessati da gestioni condominiali.

Quesito n. 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 sola 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 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.

COMUNE DI VENAFRO

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1209 sub 2;

Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

$$V_m = V_{medio} \times S \times k$$

dove:

V_m: valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

V *medio*: prezzo unitario ordinario medio;

S: superficie lorda del bene oggetto di stima;

k: media dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di mercato è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati Commerciali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro (IS)**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.:**1**
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Commerciale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 240-360 (*stato conservativo Normale*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (240€/mq) ed il valore massimo (360€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 300 di superficie lorda**.

Nella valutazione analitica degli edifici si sono altresì prese in considerazione le caratteristiche tipologiche in termini di:

età: intesa come anzianità di costruzione

manutenzione: intesa come grado di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo

finitura: intesa come grado di finitura

per ciascun edificio e per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo della costruzione; detti coefficienti variano tra un valore minimo ed un valore massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0.70	1.15
Manutenzione	0.50	1.20
Finitura	0.70	1.20

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati di proprietà del sig. D'Orsi Carmine. Nello specifico per il primo immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,82
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,85
- Coefficiente di finitura 0,95

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,87

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	170,74	1,00	170,74
Totale superficie commerciale			170,74

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, sono state prese in considerazione la norma UNI 10750:2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida per la valutazione degli immobili del 14/12/2015 dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari) e Documento riepilogativo del sistema di calcolo

della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell’immobile, pertanto si ha:

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 300,00
k) coefficiente correttivo medio	0,87
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 261,00
c) superficie complessiva lorda (mq)	170,74
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 44.563,14

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	44.563,14 Euro
--------------------------------------	-----------------------

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

1) Decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale.

Occorre pertanto eseguire un aggiornamento planimetrico, (mod. DOCFA) presso l’Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Isernia, per una spesa tecnica complessiva di € 1.000,00 compreso di spese, bolli, iva e cassa previdenziale.

Totale spese per regolarizzazione catastale = Euro 1.000,00

Valore di mercato: € 44.563,14 – € 1.000,00 = € 43.563,14

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	43.563,14 Euro
--	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 2;

Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

$$V_m = V_{medio} \times S \times k$$

dove:

V_m : valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

k : media dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Il Valore medio di mercato è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati Commerciali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro (IS)**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.:1
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Commerciale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 240-360 (*stato conservativo Normale*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (240€/mq) ed il valore massimo (360€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 300 di superficie lorda**.

Nella valutazione analitica degli edifici si sono altresì prese in considerazione le caratteristiche tipologiche in termini di:

età: intesa come anzianità di costruzione

manutenzione: intesa come grado di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo

finitura: intesa come grado di finitura

per ciascun edificio e per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo della costruzione; detti coefficienti variano tra un valore minimo ed un valore massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0.70	1.15
Manutenzione	0.50	1.20
Finitura	0.70	1.20

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati di proprietà del sig. Carmine D'Orsi. Nello specifico per il primo immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,82
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,5
- Coefficiente di finitura 0,70

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,67

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
--------------------	------------------------	--------------------------------	--------------------------------------

vani e accessori diretti	105,02	1,00	105,02
Totale superficie commerciale			105,02

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, sono state prese in considerazione la norma UNI 10750:2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida per la valutazione degli immobili del 14/12/2015 dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari e Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 300,00
k) coefficiente correttivo medio	0,67
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 201,00
c) superficie complessiva lorda (mq)	105,02
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 21.109,02

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	21.109,02 Euro
--------------------------------------	-----------------------

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

1) Decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale.

Occorre pertanto eseguire un aggiornamento planimetrico, (mod. DOCFA) presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Isernia, per una spesa tecnica complessiva di € 1.000,00 compreso di spese, bolli, iva e cassa previdenziale.

Totale spese per regolarizzazione catastale = Euro 1.000,00

Valore di mercato: € 21.109,02 – € 1.000,00 = € 20.109,02

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	20.109,02 Euro
--	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 3;

Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

$$V_m = V_{medio} \times S \times k$$

dove:

V_m : valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

k : media dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di mercato è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.:1
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;

- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 260-390 (*stato conservativo SCADENTE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (260€/mq) ed il valore massimo (390€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 325 di superficie lorda**.

Nella valutazione analitica degli edifici si sono altresì prese in considerazione le caratteristiche tipologiche in termini di:

età: intesa come anzianità di costruzione

manutenzione: intesa come grado di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo

finitura: intesa come grado di finitura

per ciascun edificio e per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo della costruzione; detti coefficienti variano tra un valore minimo ed un valore massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0.70	1.15
Manutenzione	0.50	1.20
Finitura	0.70	1.20

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati di proprietà della sig. . Nello specifico per il primo immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,82
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,60

- Coefficiente di finitura 0,80

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,74

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	94,28	1,00	94,28
balconi	20,64	0,25	5,16
Totale superficie commerciale			99,44

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, sono state prese in considerazione la norma UNI 10750:2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida per la valutazione degli immobili del 14/12/2015 dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari) e Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 325,00
k) coefficiente correttivo medio	0,74
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 240,50
c) superficie complessiva lorda (mq)	99,44
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 23.915,32

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	23.915,32 Euro
--------------------------------------	-----------------------

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

1) Decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale.

Occorre pertanto eseguire un aggiornamento planimetrico, (mod. DOCFA) presso l’Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Isernia, per una spesa tecnica complessiva di € 1.000,00 compreso di spese, bolli, iva e cassa previdenziale.

Totale spese per regolarizzazione catastale = Euro 1.000,00

Valore di mercato: € 23.915,32 – € 1.000,00 = € 22.915,32

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	22.915,32 Euro
--	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 4;

Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell’unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell’agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

$$V_m = V_{medio} \times S \times k$$

dove:

V_m : valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

k : media dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di mercato è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.: **1**
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 260-390 (*stato conservativo SCADENTE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (260€/mq) ed il valore massimo (390€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 325 di superficie lorda**.

Nella valutazione analitica degli edifici si sono altresì prese in considerazione le caratteristiche tipologiche in termini di:

età: intesa come anzianità di costruzione

manutenzione: intesa come grado di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo

finitura: intesa come grado di finitura

per ciascun edificio e per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo della costruzione; detti coefficienti variano tra un valore minimo ed un valore massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0.70	1.15
Manutenzione	0.50	1.20
Finitura	0.70	1.20

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati di proprietà della sig. Carmine D'Orsi. Nello specifico per il primo immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,82
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,65
- Coefficiente di finitura 0,85

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,77

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	98,99	1,00	98,99
balconi	20,64	0,25	5,16
Totale superficie commerciale			104,15

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, sono state prese in considerazione la norma UNI 10750:2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida per la valutazione degli immobili del 14/12/2015 dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari) e Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 325,00
k) coefficiente correttivo medio	0,77
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 250,25
c) superficie complessiva lorda (mq)	104,15
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 26.063,54

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	26.063,54 Euro
--------------------------------------	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 6;

Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

$$V_m = V_{medio} \times S \times k$$

dove:

V_m : valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

k : media dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di mercato è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.: **1**
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 260-390 (*stato conservativo SCADENTE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (260€/mq) ed il valore massimo (390€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 325 di superficie lorda**.

Nella valutazione analitica degli edifici si sono altresì prese in considerazione le caratteristiche tipologiche in termini di:

età: intesa come anzianità di costruzione

manutenzione: intesa come grado di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo

finitura: intesa come grado di finitura

per ciascun edificio e per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo della costruzione; detti coefficienti variano tra un valore minimo ed un valore massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0.70	1.15
Manutenzione	0.50	1.20
Finitura	0.70	1.20

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati di proprietà della sig. Carmine D'Orsi. Nello specifico per il primo immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,82
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,70
- Coefficiente di finitura 0,90

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,81

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	84,95	1,00	84,95
balconi	12,00	0,25	3,0
Totale superficie commerciale			87,95

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, sono state prese in considerazione la norma UNI 10750:2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida per la valutazione degli immobili del 14/12/2015 dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari) e Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 325,00
k) coefficiente correttivo medio	0,81
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 263,25
c) superficie complessiva lorda (mq)	87,95
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 23.152,84

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	23.152,84 Euro
--------------------------------------	-----------------------

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

1) Decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale.

Occorre pertanto eseguire un aggiornamento planimetrico, (mod. DOCFA) presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Isernia, per una spesa tecnica complessiva di € 1.000,00 compreso di spese, bolli, iva e cassa previdenziale.

Totale spese per regolarizzazione catastale = Euro 1.000,00

Valore di mercato: € 23.152,84 – € 1.000,00 = € 22.152,84

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	22.152,84 Euro
--	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 7 graffato Particella 145 sub 8;

Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

$$V_m = V_{medio} \times S \times k$$

dove:

V_m : valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

k : media dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di mercato è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.: **1**
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 400-600 (*stato conservativo Normale*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (400€/mq) ed il valore massimo (600€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 500 di superficie lorda**.

Nella valutazione analitica degli edifici si sono altresì prese in considerazione le caratteristiche tipologiche in termini di:

età: intesa come anzianità di costruzione

manutenzione: intesa come grado di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo

finitura: intesa come grado di finitura

per ciascun edificio e per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo della costruzione; detti coefficienti variano tra un valore minimo ed un valore massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0.70	1.15
Manutenzione	0.50	1.20
Finitura	0.70	1.20

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati di proprietà della sig. Carmine D'Orsi. Nello specifico per il primo immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,77
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 1,00
- Coefficiente di finitura 1,00

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,92

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	127,77	1,00	127,77
vani mansardati sottotetti NON abitabili	38,64	0,30	11,59

terrazzi	34,56	0,35	12,10
----------	-------	------	-------

-

Totale superficie commerciale

151,46

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, sono state prese in considerazione la norma UNI 10750:2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida per la valutazione degli immobili del 14/12/2015 dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari) e Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 500,00
k) coefficiente correttivo medio	0,92
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 460,00
c) superficie complessiva lorda (mq)	151,46
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 69.671,60

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	69.671,60 Euro
--------------------------------------	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 1444 sub 1;

Criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

$$V_m = V_{medio} \times S \times k$$

dove:

V_m : valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

k : media dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di mercato è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati commerciali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.: **1**
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Commerciale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 240-360 (*stato conservativo NORMALE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (240€/mq) ed il valore massimo (360€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 300 di superficie lorda**.

Nella valutazione analitica degli edifici si sono altresì prese in considerazione le caratteristiche tipologiche in termini di:

età: intesa come anzianità di costruzione

manutenzione: intesa come grado di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo

finitura: intesa come grado di finitura

per ciascun edificio e per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo della costruzione; detti coefficienti variano tra un valore minimo ed un valore massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range di valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0.70	1.15
Manutenzione	0.50	1.20
Finitura	0.70	1.20

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati di proprietà della sig. Carmine D'Orsi. Nello specifico per il primo immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,77
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,60
- Coefficiente di finitura 0,80

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,72

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	18,91	1,00	18,91
Totale superficie commerciale			18,91

Per la misurazione delle superfici e la determinazione dell'incidenza delle pertinenze, sono state prese in considerazione la norma UNI 10750:2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida per la valutazione degli immobili del 14/12/2015 dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) e il Codice delle Valutazioni Immobiliari) e Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 300,00
k) coefficiente correttivo medio	0,72
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 216,00
c) superficie complessiva lorda (mq)	18,91
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 4.084,56

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	4.084,56 Euro
--------------------------------------	----------------------

Terreno ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto terreni al Foglio 12 Particella 1530;

Criterio di stima

Si assume come metodo di stima, per la valutazione del terreno, il criterio di stima diretta sintetica comparativa, basandosi sul valore dell'immobile, sui valori di mercato delle quotazioni degli immobili limitrofi, prendendo inoltre come riferimento il valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenendo debito conto delle potenzialità specifiche dei beni.

Il valore che viene attribuito al terreno (seminativo di seconda classe) è di euro 1.5637 al metro quadrato e pertanto:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = 580 mq x 1,5637 euro = 906,95 euro

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI TUTTI I BENI, RAGGRUPPATI PER LOTTI.**Lotto 1**

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1209 sub 2.

Valutazione: 43.563,14 Euro

Terreno ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto terreni al Foglio 12 Particella 1530.

Valutazione: 906,95 Euro

Valutazione totale Lotto 1: 44.470,09 euro

Lotto 2

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 2.

Valutazione: 20.109,02 Euro

Lotto 3

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 3.

Valutazione: 22.915,32 Euro

Lotto 4

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 4.

Valutazione: 26.063,54 Euro

Lotto 5

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 12 Particella 1004 sub 6.

Valutazione: 22.152,84 Euro

Lotto 6

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 7 graffato Particella 145 sub 8.

Valutazione: 69.671,60 Euro

Lotto 7

Fabbricato ubicato nel Comune di Venafro, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 15 Particella 144 sub 1.

Valutazione: 4.084,56 Euro

Valutazione totale: 209.466,97 euro

Quesito posto in occasione della autorizzazione della proroga richiesta

Rilevato altresì che risultano contratto di locazione sugli immobili pignorati; tenuto conto della proroga concessa, vorrà l'ing. Mastronardi verificare la congruità del canone pattuito per ciascun contratto, indicando nella relazione d'estimo anche il presumibile canone di mercato in relazione a ciascuno degli immobili oggetto di locazione. Nel termine prorogato vorrà l'esperto stimare anche il canone di mercato degli immobili oggetto di locazione a terzi

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio del registro, si comunica che, relativamente agli immobili segnalati, risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- fabbricato sito in Venafro, individuato in catasto fabbricati al Foglio 12, particella 1004, sub 3, cat A/3, consistenza di vani 6,5 – contratto di locazione n. 1081 serie 3T stipulato il 05/07/2021 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 06/07/2021, con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2022, oggetto di proroga fino al 30/06/2023, con corrispettivo per l'intera durata di euro 2.760,00.

- fabbricato sito in Venafro, individuato in catasto fabbricati al Foglio 12, particella 1004, sub 4, cat A/3, consistenza di vani 6,5 – contratto di locazione n. 993 serie 3T stipulato il 07/08/2020 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 07/08/2020, con durata dal 15/08/2020 al 14/08/2021, oggetto di proroga fino al 14/08/2024, con corrispettivo per l'intera durata di euro 3.000,00.

- fabbricato sito in Venafro individuato in catasto fabbricati al Foglio 12, particella 1004, sub 6, cat A/3, consistenza di vani 6 – contratto di locazione n. 999 serie 3T stipulato il 13/06/2019 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 13/06/2019, con durata dal 15/06/2019 al

14/06/2020, oggetto di proroga fino al 14/06/2023, con corrispettivo per l'intera durata di euro 4.080,00.

Prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata, relativo all'Anno 2019 – Semestre 1 (ultimo disponibile), si ha:

- fabbricato sito in Venafro, individuato in catasto fabbricati al Foglio 12, particella 1004, sub 3, cat A/3, consistenza di vani 6,5 – contratto di locazione n. 1081 serie 3T stipulato il 05/07/2021 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 06/07/2021, con durata dal 01/07/2021 al 30/06/2022, oggetto di proroga fino al 30/06/2023, con corrispettivo per l'intera durata di euro 2.760,00.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di locazione è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.: **1**
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio di locazione superficie netta €/mq x mese 0,9-1,6 (*stato conservativo SCADENTE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (0,9 €/mq x mese) ed il valore massimo (1,6 €/mq x mese), ossia il **valore di locazione: 1,25 €/mq x mese.**

Stima del valore di locazione:

Superficie Totale netta

99,44 mq

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di locazione medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 1,25
b) superficie complessiva netta (mq)	99,44
c) valore di locazione medio (euro/mq) = a*b	€ 124,30
d) durata locazione (mese)	12
CANONE DI MERCATO (euro/mq x mese) = (c*d)	€ 1.491,60

CANONE DI MERCATO	1.491,60 Euro
--------------------------	----------------------

- fabbricato sito in Venafro, individuato in catasto fabbricati al Foglio 12, particella 1004, sub 4, cat A/3, consistenza di vani 6,5 – contratto di locazione n. 993 serie 3T stipulato il 07/08/2020 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 07/08/2020, con durata dal 15/08/2020 al 14/08/2021, oggetto di proroga fino al 14/08/2024, con corrispettivo per l'intera durata di euro 3.000,00.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di locazione è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati commerciali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.: **1**

- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio di locazione superficie netta €/mq x mese 0,9-1,6 (*stato conservativo SCADENTE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (0,9 €/mq x mese) ed il valore massimo (1,6 €/mq x mese), ossia il **valore di locazione: 1,25 €/mq x mese**.

Stima del valore di locazione:

Superficie Totale netta

104,15 mq

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di locazione medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 1,25
b) superficie complessiva netta (mq)	104,15
c) valore di locazione medio (euro/mq) = a*b	€ 130,19
d) durata locazione (mese)	12
CANONE DI MERCATO (euro/mq x mese) = (c*d)	€ 1.562,25

CANONE DI MERCATO	1.562,25 Euro
--------------------------	----------------------

- fabbricato sito in Venafro individuato in catasto fabbricati al Foglio 12, particella 1004, sub 6, cat A/3, consistenza di vani 6 – contratto di locazione n. 999 serie 3T stipulato il 13/06/2019 e registrato presso l'U.T. di Isernia il 13/06/2019, con durata dal 15/06/2019 al 14/06/2020, oggetto di proroga fino al 14/06/2023, con corrispettivo per l'intera durata di euro 4.080,00.

Fonti di informazione:

Il Valore medio di locazione è desunto da fonti dirette ed indirette, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI – vedasi allegato 6 “Tabelle OMI fabbricati commerciali Comune di Venafro”:

- Comune: **Venafro**;
- Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO V.S.ANIELLO, V.REDENZIONE, V.PLEBISCITO**;
- Codice Zona: **B3**;
- Microzona catastale n.: **1**
- Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio di locazione superficie netta €/mq x mese 0,9-1,6 (*stato conservativo SCADENTE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (0,9 €/mq x mese) ed il valore massimo (1,6 €/mq x mese), ossia il **valore di locazione: 1,25 €/mq x mese**.

Stima del valore di locazione:

Superficie Totale netta

87,95 mq

Calcolate le superfici, il valore medio di mercato e il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche, si procede con la determinazione del valore dell'immobile, pertanto si ha:

a) valore di locazione medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 1,25
b) superficie complessiva netta (mq)	87,95
c) valore di locazione medio (euro/mq) = a*b	€ 109,94
d) durata locazione (mese)	12
CANONE DI MERCATO (euro/mq x mese) = (c*d)	€ 1.319,25

CANONE DI MERCATO	1.319,25 Euro
--------------------------	----------------------

Note conclusive

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 71 pagine e n. 11 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Isernia, li 03.05.2024

Con osservanza
(Ing. Roberto Mastronardi)