

TRIBUNALE DI ISERNIA

Consulenza di stima

[REDACTED]

Esperto incaricato arch. Antonella Basileo

[REDACTED]

■ **Immobile e terreni ubicati in Sesto Campano (IS)**



A. Premessa e descrizione del sopralluogo

La sottoscritta arch. Antonella Basileo, iscritta all'albo professionale della provincia di Isernia al n° 220 ed iscritta all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia, il 6/09/2018 sono stata nominata C.T.U dal Giudice Sapio Michaela per consulenza tecnica indicata in epigrafe.

Sono stati posti alla CTU i seguenti quesiti :

- A-
 1. *Completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc*
 2. *Titolo d'acquisto in favore del debitore*
 3. *Estratto del matrimonio con:*
 - a- *attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto*
 - b- *visura camerale storica*
 - c. - *Certificazione notarile*

- B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni attraverso visura catastale storica, estratto di mappa, e planimetrie catastale attuali e pregresse.

- C-
 1. *Stato di possesso*

- D-
 1. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

- E-
 1. *Regolarità edilizia ed urbanistica*

- F-
 1. *Formazione di lotti*

- G-
 1. *Valore dei beni e costi*

- H- *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis 3° comma disp. Att. C.p. nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.;*

Il Giudice ha concesso alla CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, trenta giorni prima della udienza fissata per il **15 gennaio 2019**.

Pertanto la data di consegna alle parti è per il 1 dicembre 2018.

Mi sono attenuta scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

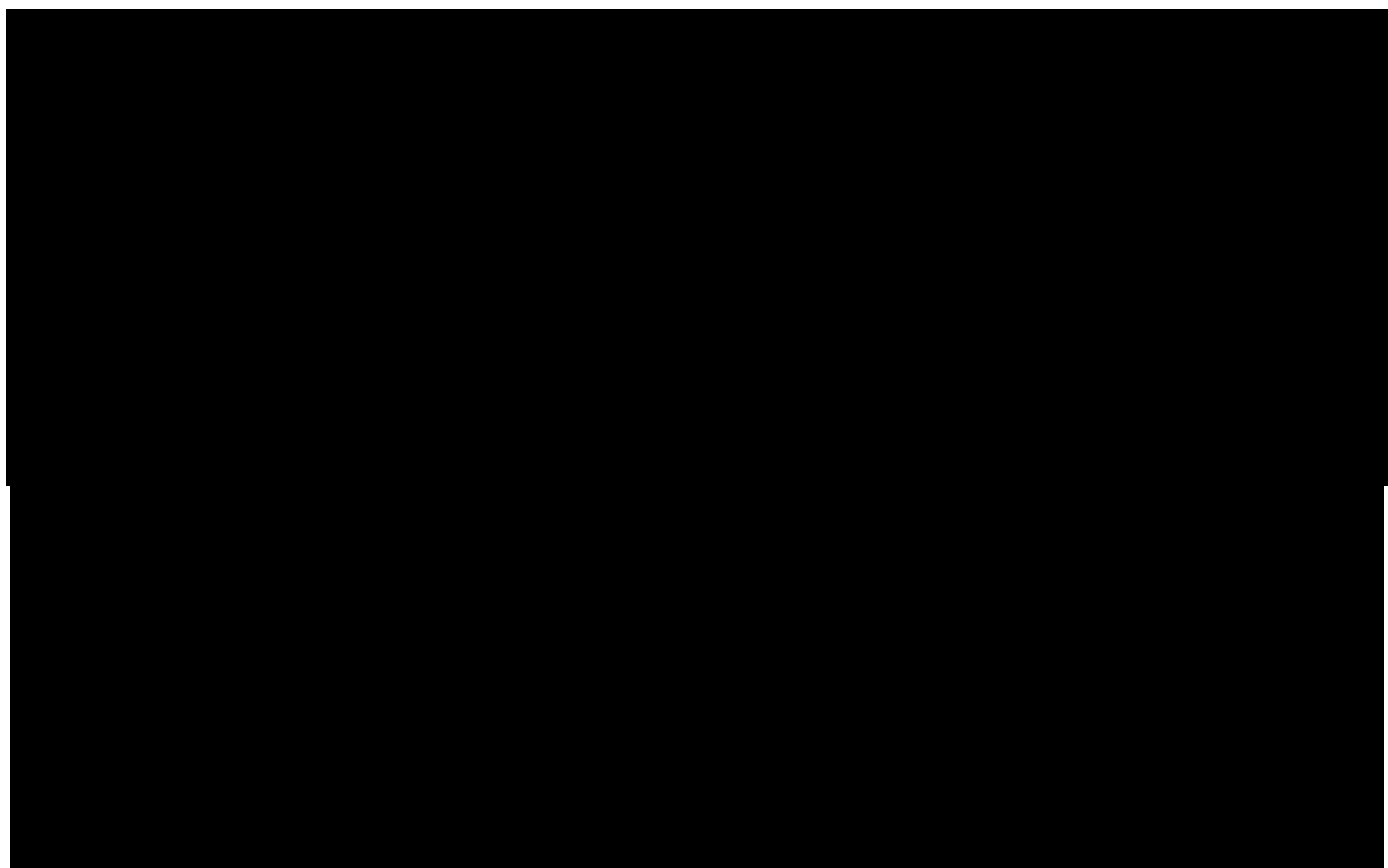
A- DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ho esaminato i documenti di causa, tramite servizio telematico analizzando la documentazione riportata negli allegati;

- Ricorsi per decreti ingiuntivi
- Documentazione Notarile
- Atto di pignoramento
- Creditori intervenuti

Sulla scorta degli accertamenti e dopo aver reperito tutte le informazioni utili presso:

- Agenzia del Territorio di Isernia On Line servizio Sister (*all 1*),



Al fine di rispondere alle richieste formulate dal G.E., presento la propria relazione tecnica, fanno parte di essa: *fascicolo fotografico e documentale*.



CONSULENZA TECNICA

Indice sintetico

La relazione, risulta articolata come da seguente indice sintetico.

Essa risponde ai quesiti seguendo medesima successione e secondo capitoli separati.

A. Premessa Documentazione acquisita e organizzazione delle operazioni peritali	pag. 2/3
B- Relazione di consulenza 1 Identificazione catastale 1.1 Visura catastale 1.2 Planimetria Catastale	pag. 5/10
C- 2. Relazione Notarile 2.1 Ispezione ipotecaria 2.2 Titolo d'acquisto in favore del debitore	pag. 11
D- 3. Confini planimetrici 3.1 Titolo d'acquisto in favore del debitore 3.2 Estratto del matrimonio	Pag. 12
E- 4. Autorizzazioni Urbanistiche 4.1 Destinazione urbanistica 4.2 Opere in abusivismo sull'immobile 4.3 Opere in abusivismo sui terreni 4.4.- Descrizione generale 4.5 Stato dei luoghi 4.6 Rappresentazione grafica 4.8 Superfici terreni 4.7 Oneri condominiali	Pag. 13 Pag. 14 Pag. 15 Pag. 16 Pag. 18 Pag. 19
F- 5. Formazione di lotti 5.1 Calcolo superfici	Pag. 21 Pag. 22
G- 6. Stima del bene 6.1 Sintesi del metodo di stima 6.2 Valutazione di mercato 6.3 Fonti indirette - Agenzia del Territorio	Pag. 22 Pag. 23 Pag. 24
7. Divisione dei beni immobili costituenti i beni comuni i base alle quote di proprietà. 7.1 Formazione quote 8. Schema riassuntivo per pubblicità Descrizioni riepilogativa 9-Conclusioni --Rilegata a parte richiesta di liquidazione	pag. 25 pag. 26 pag. 27

1. Identificazione catastale

Sono riportate in consulenza, visure e planimetrie.

Ho eseguito attraverso la triangolazione con lo spigolo fisso dell'immobile

N-O la verifica di uno dei lati lunghi della part. 229 del fog. 10 adiacente all'immobile, si riscontra quindi, dalla misurazione ottenuta che lo stato dei luoghi, corrisponde a quanto censito in visura e Planimetria, per cui non è stato necessario consultare un professionista con la strumentazione Gps, per una ulteriore restituzione grafica, di precisione.

Attraverso il rilievo eseguito sull'immobile, ho sviluppato in versione Autocad, un **rilievo metrico digitale** con la disposizione degli ambienti interni dell'immobile. (*a seguire in allegato*).

“**Si evidenzia che**, le copie planimetriche inserite in consulenza sono state modificate alla pagina, per facilitarne la consultazione in modo continuativo con alla visura ed, ognuna di loro evidenziata con la freccia in nero.”

Pertanto esse in questa consulenza, non risultano in scala metrica.

1.1

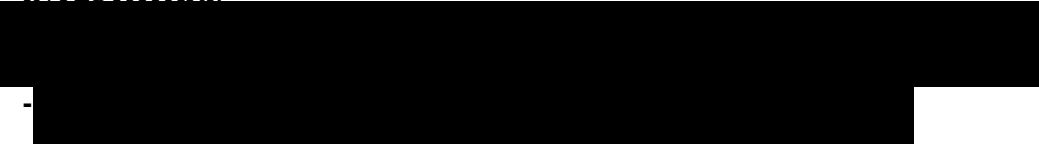
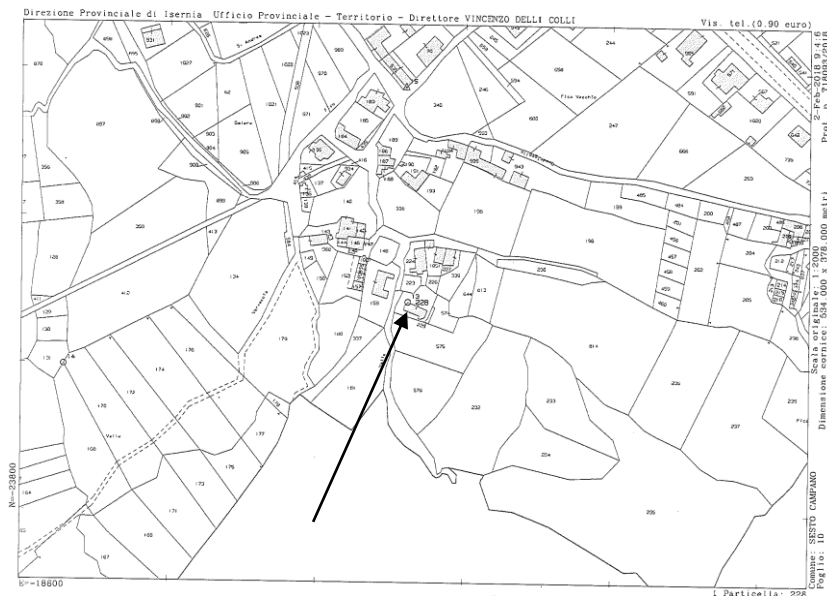
L'immobile, oggetto di pignoramento alla data del 21/09/2018 risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Campano (IS) come di seguito:

1) Fabbricato e terreno di pertinenza.

FOGLIO	PARTICEL	ZONA CEN.	CATEGORIA	CONSISTEN	SUP.CAT	RENDIT
10	228	2	A/4	3,5 vani	110 mq	162,68

FOGLIO	PARTICEL		Qualità e classe		Superficie (mq)	
10	228		Ente Urbano		04 50	

Via Salere : piano T-S1 " in planimetria evidenziata"

INTESTATARI:**1.2 Planimetria**

1.1

2) Terreno

FOGLIO	PARTICEL		Qualità/classe	Superf. (mq)	dom.	agr.
10	229		Uliveto 3	00 20	0,06	0,04

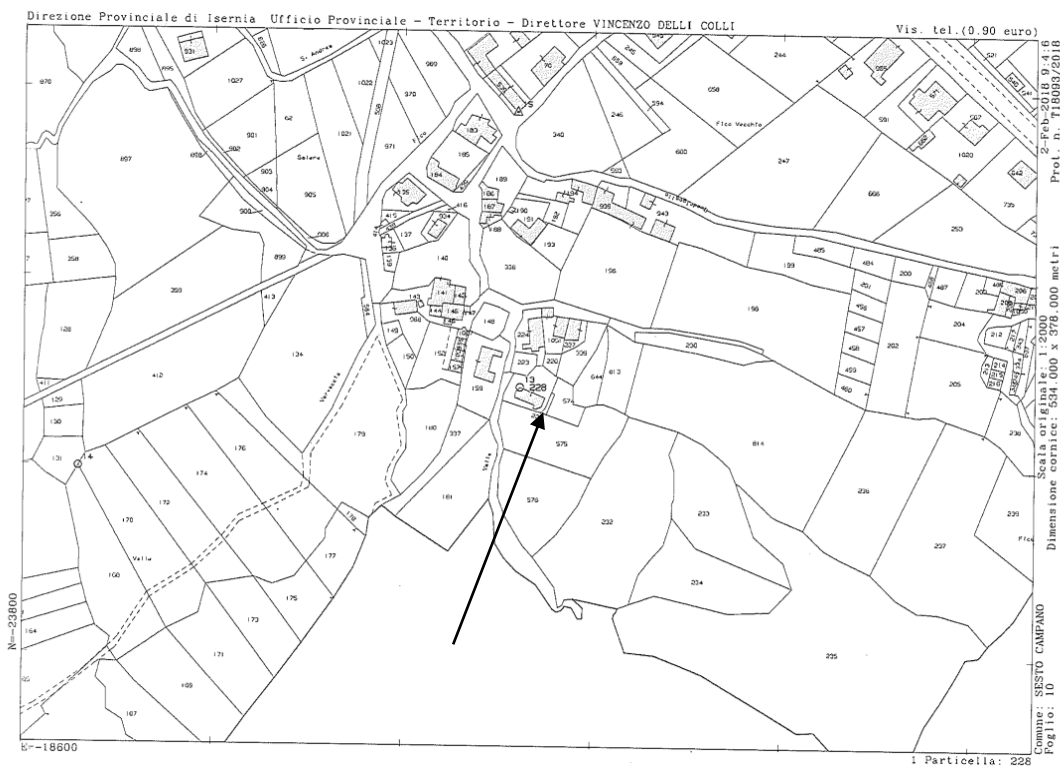
Informazioni Aggiuntive:

--**Uliveto 3** è un parametro applicato dal Comune, che identifica il grado di produttività della particella interessata da una qualità di coltura. Essa rientra in una densità di arboratura non inferiore ad 80 piante per Ha e non superiore a 199 piante.

Via Salere : " in planimetria evidenziata"

INTESTATARI:

1.2 Planimetria



1.1

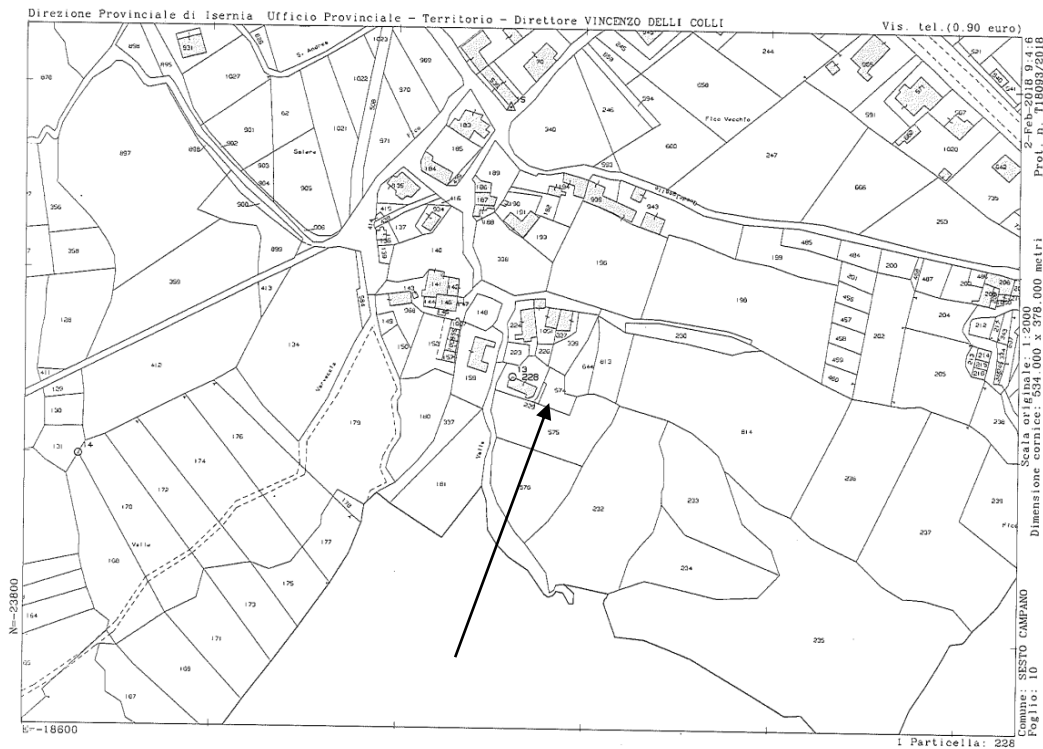
3) Terreno

FOGLIO	PARTICEL		Qualità/classe	Superf. (mq)	dom.	agr
10	574		Uliveto 3	03 60	1,12	0,65

Via Salere : " in planimetria evidenziata"

INTESTATARI:

1.2 Planimetria



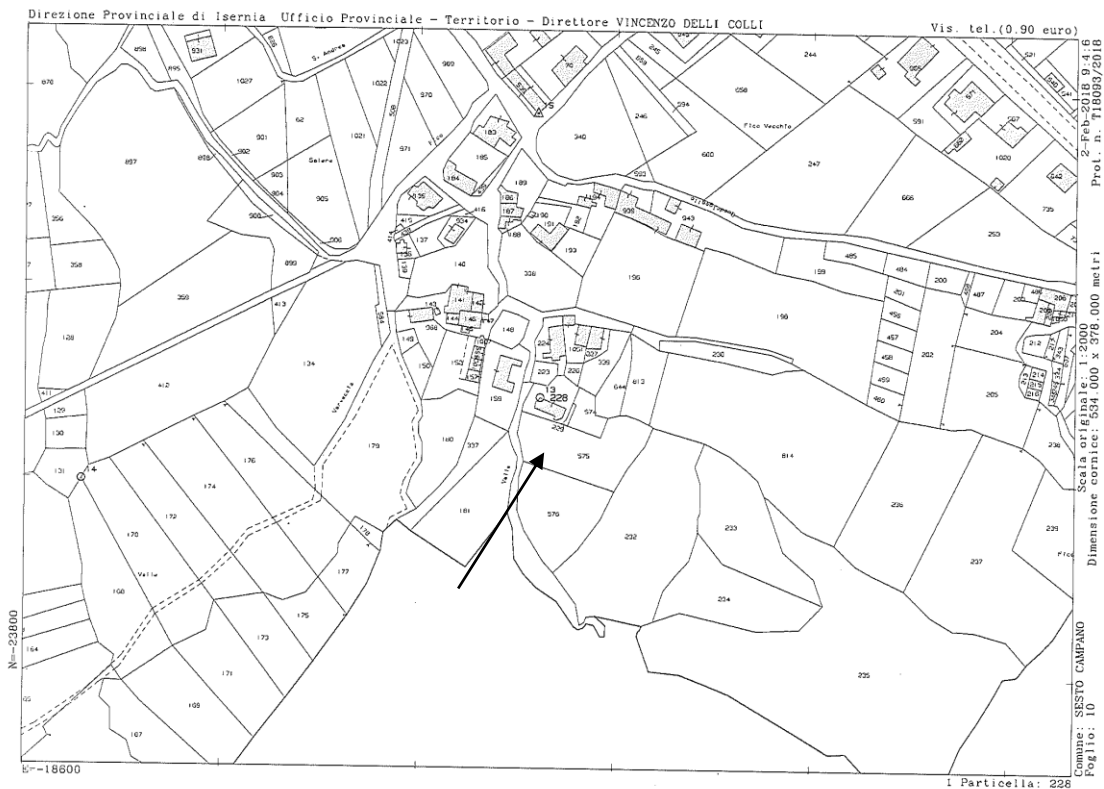
1.1 4) Terreno

FOGLIO	PARTICEL		Qualità/classe	Superf. (mq)	dom.	agr
10	575		Uliveto 3	16 80	5.21	3.04

Via Salere : " in planimetria evidenziata"

INTESTATARI:

1.2 Planimetria



1.1

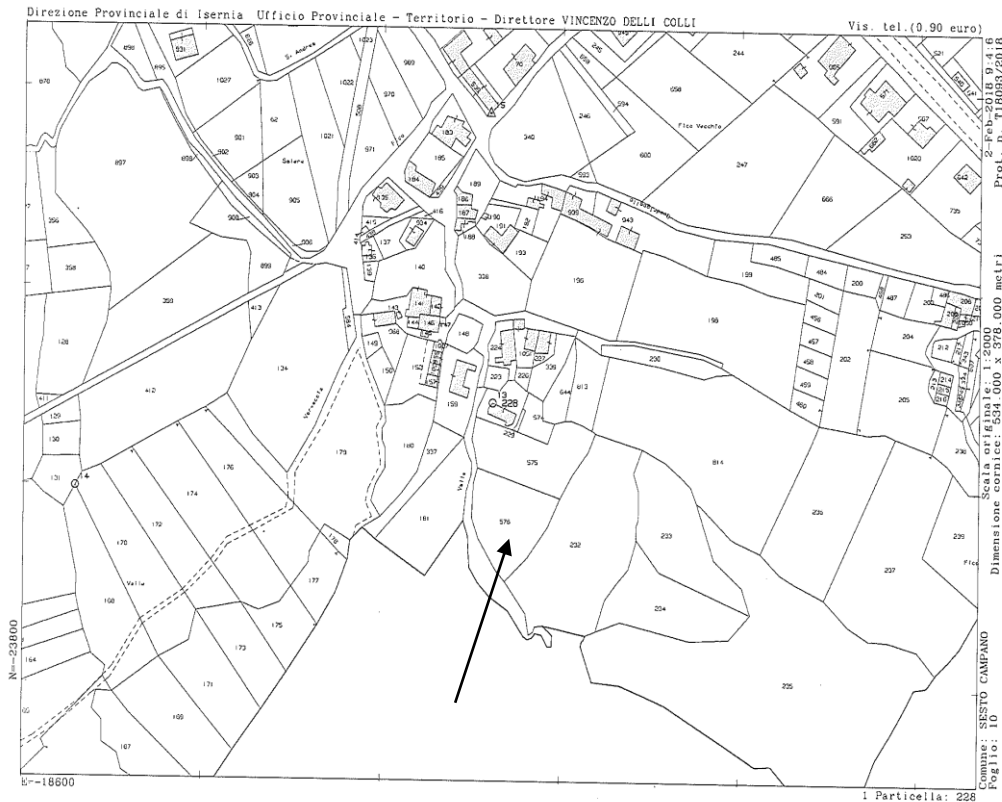
5) Terreno

FOGLIO	PARTICEL		Qualità/classe	Superf. (mq)	dom.	agr
10	576		Uliveto 3	16 00	4.96	2.89

Via Salere : " in planimetria evidenziata"



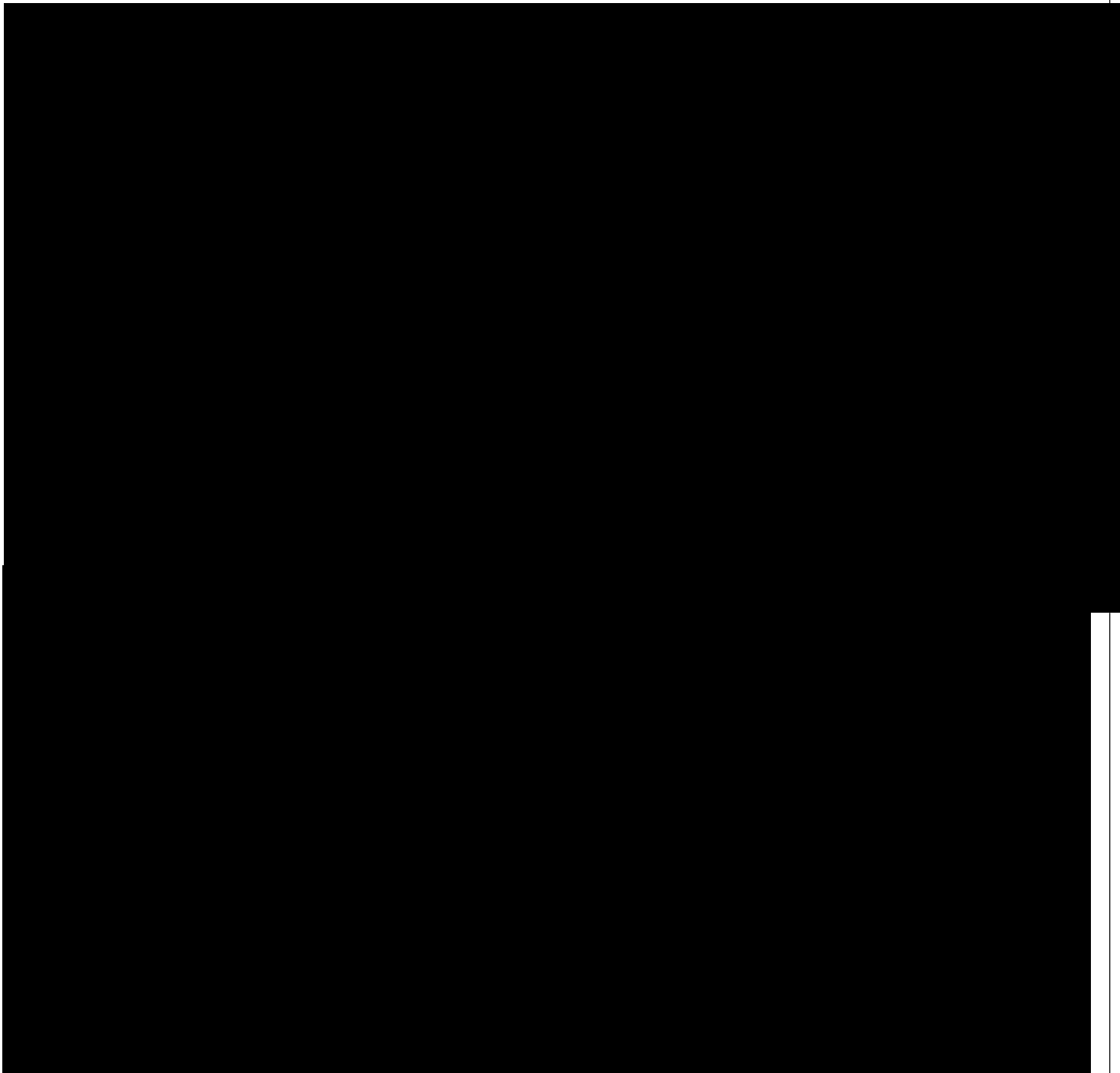
1.2 Planimetria



-- I dati catastali dell'immobile ed i terreni pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. Verifica della certificazione notarile, trascrizioni e iscrizioni. dal 1998 al 2018.

Della documentazione notarile , se ne riscontra la completezza e la corrispondenza dei beni eseguiti.

2.1 Cronologia nel ventennio, Trascrizioni

3. Planimetria Catastale

L'immobile (civile abitazione) confina :

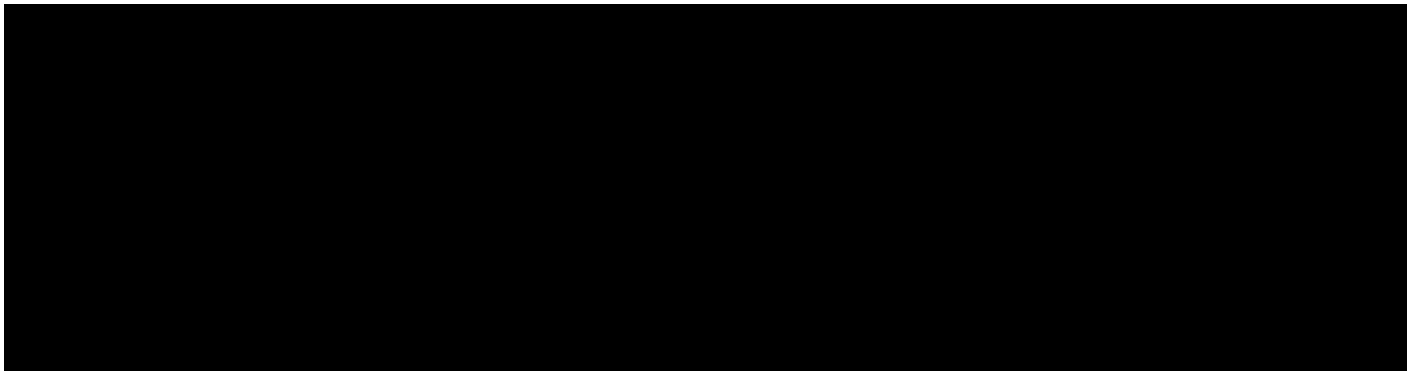
A nord, confina con altre proprietà di terreni a coltivazione oliveti.

A sud, confina con la particella 575 foglio 10 stessa proprietà.

A est con via Comunale , dalla quale si accede all'immobile ed ai terreni.

A ovest confina con la particella 229 e 574 del foglio 10 stessa proprietà

3.1 Titolo d'acquisto in favore del debitore



4. Ufficio Tecnico

Presso l'ufficio tecnico del comune di Sesto Campano, ho chiesto informazioni riguardo :

- Anno di costruzione dell'immobile risale agli anni'45/47.
- all'Ordinanza del Ministero Protezione Civile , del "5 giugno 1984 n. 230", con la quale è stato riattato l'immobile limitatamente alla copertura.

4.1. Opere in abusivismo sull'immobile

- Non risulta che sull'immobile siano state realizzate, opere in abusivismo.

4.2 Opere in abusivismo sul terreno

La difformità emersa dalle indagini, risulta essere stata eseguita sulla part. 575 del f. 10.

Con una struttura di misure 3mx 4m, **ancorata al suolo**, pareti in alzata a blocchi di cemento intonacate, la copertura a lamiera ondulata poggiate su travi di ferro. Si accede ad essa attraverso una porta in ferro.

La sua destinazione è un ricovero animali e rimessa attrezzi agricoli, da quanto riferiscono i proprietari, "E stata realizzata insieme all'immobile".

L'intervento appena descritto non può definirsi precario. (foto 1/2).

Allo stato di fatto risulta un' opera in **abusivismo**, in totale assenza di qualsiasi specifico titolo abilitativo edilizio, per essa non è possibile un eventuale adeguamento catastale di cui l'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, perché la particella come certifica la destinazione urbanistica, ricade nel **Vincolo Frane "Rpa"**, con un rischio potenzialmente alto e ad oggi vige il **VINCOLO DI INEDIFICABILITA'**.

A seguito del colloquio con il Tecnico Comunale di Sesto Campano, si è stabilito che; <<come descrive il certificato urbanistico possono essere sanabili opere una tantum, per uso agricolo o ricovero animali nella zona agricola descritta, solo se realizzate con materiali leggeri e non infissi al suolo>>.

La irregolarità suddetta per quanto già descritto NON E' SANABILE "ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380," opere eseguite in difformità o in assenza della Concessione Edilizia.

Per cui con il fine di un ripristino dei luoghi, l'opera realizzata è soggetta ad abuso amministrativo, ed il Comune di Sesto Campano può ordinarne l'abbattimento, con gli eventuali costi posti a carico dell'acquirente.

La spesa per l'abbattimento è computata a corpo per un costo complessivo € 2.000,00 .



foto 1



foto 2

4.3 Destinazione urbanistica

- **L'immobile**, oggetto di esecuzione immobiliare è individuato nel vigente P.d.F. in zona B di completamento, in base alle norme, D.M. 2 APRILE 1968, dove le uniche prescrizioni ammesse sono solo di ristrutturazione per il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

Negli archivi comunali, l'immobile risulta privo di certificazioni, quali agibilità e abitabilità.

- **I terreni** ricadono in "Zona E" Agricola, più "Zona B e di Completamento"

La part. 229, ricade in zona B o di completamento,

La part. 574, ricade per mq. 98 in zona B e la restante in zona E o Agricola

La part. 575, ricade per mq. 307 in zona B e la restante in zona E o Agricola

La part. 576, ricade in zona E o Agricola

Esse sono soggette ai seguenti vincoli:

--**Sismico, Paesaggistico, Frane, Idrogeologico.** (allegato 6)

4.4 - Descrizione generale (foto 3)

L'immobile ed i terreni oggetto di procedura esecutiva, sono ubicati nella frazione del Comune di Sesto Campano IS. La frazione è divisa in due borgate: "**Roccapiprozzi Alta**," sita sulla cima di un colle, e Masserie di Roccapiprozzi, comunemente denominata "**Roccapiprozzi Bassa**," che si estende nella pianura sottostante, è in prevalenza pianeggiante, con la più alta popolazione.

La zona è priva dei servizi di primaria necessità, per i quali è necessario raggiungere il Comune di Venafro IS.

Ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo agricolo, con case sparse di tipo "rurale" e servizi agricoli annessi: capannoni, serre ecc.

proprietà oggetto d'interesse



foto 3

Dal Viale Europa (strada Comunale) che divide la frazione, fino a congiungersi con la S.S.85, si dirama la "strada vicinale via Salere", con quote collinari rispetto al piano stradale.

Essa risulta asfaltata fino alle poche abitazioni che formano il piccolo aggregato.

Prosegue fino alle particelle interessate una strada in miscela cementizia grossolana, dalla quale attraverso un unico sentiero campestre, di misure minime si raggiungono le particelle. (foto 4-5)"

Nella panoramica heart le proprietà circoscritte in rosso, via Salere ed in verde l'abuso edilizio."



Abuso edilizio

Via Salere

Sentiero di accesso alle particelle



foto 4



foto 5

4.5 DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

L'immobile è iscritto nella forma geometrica del rettangolo, appartiene al fog. 10 part. 228 su una superficie di 04 50 mq. di terreno .

E' posto ad una quota maggiore rispetto alla strada di servizio, con una pendenza in media del 24% / 28% .

Allo stato di fatto risulta disabitato, o per meglio definirlo, una casa ridotta a **rudere**.

Risale, verso il 1945 la sua costruzione, interamente in muratura mista .

L'altezza dei locali ml. 3,00.

Porte e finestre in legno, sono ormai deteriorate.

Totale assenza di servizi igienici e di impiantistica idraulica-elettrica.

Stato di conservazione

Da un punto di vista tecnico, l'immobile, con le necessarie voci di computo e senza entrare nei particolari costruttivi dei singoli interventi, necessità di :

- interventi di consolidamento atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente;**
- intervento architettonico-funzionale, non strutturali per "locale bagno";**
- intervento di impiantistica generale;**
- **infissi ex novo;**
- **Realizzazione di un manto stradale che ne faciliti l'accesso.**

Per esse va eseguito un computo metrico particolareggiato che e definisce il costo totale.

◆ **L' ESTERNO:** inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme; (foto 6/8-9)

◆ **L'INTERNO:** individuazione dei diversi locali; (in autocad).

Al piano seminterrato, con una quota > di 3m , rispetto al piano stradale si trova il primo dei 4 locali che compongono l'immobile, di misure 6mx6m, tot. Le tamponature interne ed esterne, risultano ad intonaco civile non rifinito. Adibito allo stato di fatto, a rimessa per oggetti non più in uso. Riportato in catasto come Seminterrato "legnaia". (foto 7)



foto 6 **legnaia** esterno



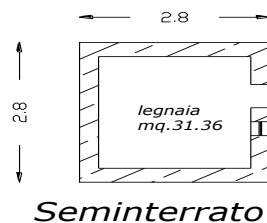
legnaia intero

foto 7

4.6 Rappresentazione grafica piano seminterrato

nota ①

← Nord



Via SALERE

Seminterrato

nota ① la rappresentazione grafica è riportata in scala 1/200 per cui:

$$2.8 \times 2 = 5.6 \text{m. (m}5.6 \times \text{m}5.6) = 31.36 \text{mq}$$

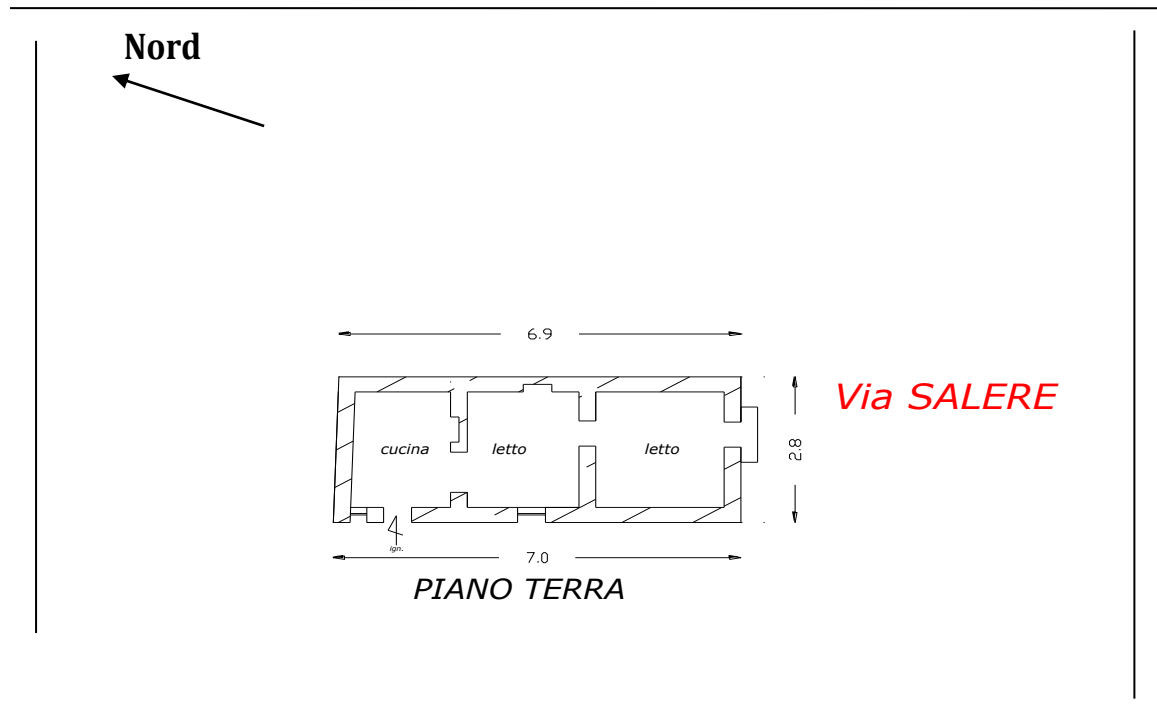
Il piano Terra dell'immobile con una quota > di 6m , rispetto al piano stradale, si compone di 3 locali.

Di misure 14mx5.6m, (foto 8-9) **Prospetto principale**



foto 8 -9

4.6 Rappresentazione grafica piano terra scala 1/200 nota②



nota ② (5.6x 14,00) = 78.40mq

Si accede ad esso dalla cucina , (foto 10-11), a seguire le immagini degli altri e due locali.



Cucina foto 10-11



Letto 1 foto 12-13



Letto 2 foto 14-15

4.7 ONERI CONDOMINIALI:

Considerando il fatto che, trattasi di unità immobiliare autonoma da cielo a terra, non Esistono oneri condominiali, così come per i terreni.

4.8 SUPERFICI TERRENI:

La superficie dei terreni è stata desunta dalle visure catastali.

Terreni:

Fg.10 p.lla 229, arborato uliveto classe 3 mq.	20
Fg. 5 p.lla 574, arborato uliveto classe 3 mq.	360
Fg. 5 p.lla 575, arborato uliveto classe 3 mq.	1680
Fg. 5 p.lla 576, arborato uliveto classe 3 mq.	<u>1600</u>
Totale mq	3660

I terreni oggetto di esecuzione, sono a confine con l'immobile, non esistono affittuari, e sono coltivati dalla

Hanno superficie diverse, queste zone sono di suolo collinare, le piantagioni sono tutte sviluppate su terrazzamenti naturali in pendenza, con tratti di muretti a secco. L'altitudine e la morfologia del territorio, risultano ottimi per la dimora arborea, tuttavia crea disagi per l'utilizzo di macchinari tecnologici avanzati.

I proprietari sono

(foto 16-17-18-19)



foto 16



foto 17



foto 18



foto 19

Si riporta nella foto 20 unico accesso ai sopradescritti Uliveti, un sentiero montuoso obbligato.



(foto 20).

5. Formazione di uno o più lotti.

Da quanto illustrato ritengo che: non è possibile la divisione in più lotti.

La formazione di più lotti è possibile, solo se le particelle interessate, vengono censite di nuovo, previa realizzazione di una strada. Considerando la morfologia dei terreni quasi montuosi, la stradina "almeno per il passaggio veicolare", ridurrebbe di molto la consistenza delle particelle.

Il lotto è unico per il motivo che, sia per l'immobile che per i terreni, l'accesso ad essi è possibile solo da un unico sentiero campestre.

UNICO LOTTO Immobile e Terreni

5.1 CALCOLO SUPERFICI

A seguire, il calcolo delle superfici lorde o commerciali.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98).

Calcolo superfici utili nette

 Rettangolo		110,36 mq
Seminterrato	5.6x5.6 =	31.36 mq +
Piano Terra	14.00x5.6 =	78.40 mq +
Balconcino	1.00x.6 =	.60 mq

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di 3m

Consistenza Immobile

	consistenza	Sup. calpestabile in m ²	Sup. lorda in m ²	Coefficiente Differenz. pertinenze	Superficie Commerciale
Piano Seminterrato	legnaia	29.56	31.36	100%	31.36
Piano Terra	n. 3 locali Balconcino	76.00 1.00	78.40 1.00	100% .25%	78.40 .75
Totale Abitazione (mq)		106.56			110.51
Spazi scoperti		0.450		0.15%	67.50
Totali commerciali					178.01

La superficie commerciale dell'immobile, viene calcolata pari a **178 m²**.

UNICO LOTTO

--Fabbricato con area di stretta pertinenza.

COMPOSTO DA:

PIANO Seminterrato - PIANO Terra.

N.C.E.U. Foglio 10 Particella 228, via Salere Comune di Sesto Campano Isernia.

--Terreni Oliveti

N.C.E.U. Foglio 10 Particelle 229, 574,575,576 via Salere Comune di Sesto Campano Isernia.

6 Stima del Bene

6.1. Sintesi del metodo di stima

Per la stima degli immobili, la loro consistenza viene calcolata in metri quadrati commerciali, misurando la superficie utile definita superficie residenziale, con la superficie di pertinenza relativa ad esempio a balconi e terrazze(S.U.A.), moltiplicata per i relativi coefficienti di riduzione.

Per il computo della superficie commerciale, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750 2008 sostituita dalla :UNI 15733/2011 e il D.P.R. n. 138/98.

In entrambe le norme, i metri quadrati commerciali di un'abitazione, sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultano finale, concorrono anche le varie pertinenze.

6.2 Valutazione di mercato

La c.t.u, valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile, ritiene opportuno procedere attraverso due metodi di stima , il primo pratico-estimativo, nella ricerca del più probabile valore venale, attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con particolare riferimento a prezzi storici certi e recenti, applicati su tipologie similari al bene oggetto di stima. Attraverso le Agenzie Immobiliari della zona, le quali procedono generalmente ad una stima calcolata non sui mq. ma lo stato conservativo degli immobili, ed i servizi presenti.

Invece, per i terreni, la stima generalmente viene redatta sulla produttività annuale.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto dello stato dei luoghi dell'immobile e dei terreni oggetto di stima.

Dalle valutazioni delle due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

1.Nome agenzia: "**Gabetti**".

Tecnica di valutazione al mq: L'immobile € 33.000,00

Produttività per i terreni 12.000,00euro

3. Nome agenzia: "**Tecnocasa**".

Tecnica di valutazione al mq: 35.000,00 euro

Produttività per i terreni 10.000,00 euro

Valutazioni in Media per l' Immobile (**33.000,00+35.000,00**) /2= **50.500,00**

Valutazione immobile prima stima arrotondati **50.000,00 euro**

Valutazione in media dei terreni prima stima (12.000,00+10.000,00) /2 **11.000,00 euro**

Valore di stima Euro € 61.000,00

6.3 Fonti indirette - Agenzia del Territorio

Il secondo metodo è stato estrapolato dal sito dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati considerati i valori delle abitazioni civili residenziali di tipo economico per le zone di Sesto Campano/Roccapiprozzi -zona periferica.

TIPOLOGIA: Abitazioni economiche	STATO COMSERVATIVO scadente	STIMA AL MQ min /max	
		260/400	

Ritengo opportuno scegliere il valore minimo, per quanto dettagliatamente già descritto sull'immobile, oltre allo stato di abbandono, nonché assente di servizi ed impiantistica generale, risulta essere disagiata sia per il collegamento stradale sia per la facilità d'uso e di parcheggio.

E cosa fondamentale, come riporta il Certificato Urbanistico siccome, le uniche prescrizioni ammesse sono solo di ristrutturazione, per il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

L'immobile, potrebbe diventare appetibile con la superficie realizzata e la natura dei terreni solo, per lo stretto contatto con la natura, ma non per eventuali ampliamenti, o diversa destinazione d'uso.

€ 260,00 x 178 m² = 46.280 euro

Valutazione immobile seconda stima arrotondati Euro 46.000,00.

Terreni

Valori Agricoli Medi della provincia

I Valori agricoli medi, sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali i quali (vengono costantemente aggiornati ogni anno).
Valore Agricolo (Euro/Ha) Sup. > 5% .

Valori Agricoli Medi al mq arrotondati .

TIPOLOGIA: ULIVETO	STATO COMSERVATIVO NORMALE	STIMA AL MQ	min € / m ² /max € / m ²
		3,20/4,00	3,60

Si ritiene opportuno scegliere il valore scaturito in media per la loro produttività che, come riportano i bollettini sono aggiornati anno per anno.

Totale mq 3660x 3,60= 13.176,00 euro

Valutazione terreni seconda stima Euro 13.000,00.

Gli esiti dei due procedimenti convergono. È pertanto possibile stimare il più probabile valore di mercato del bene come media dei valori ottenuti.

Giudizio di Stima:

- **Procedimento di confronto in media** = 61.000,00 €
- **Procedimento sintetico agenzia del terr.** = 59.000,00€

Valore di mercato dei beni = (120.000,00)€ /2 = 60.000,00 euro

A tale valore vanno detratti oneri pari ad € 2.000,00, pendenti a carico dell'acquirente, sopra dettagliato; in quanto, si rende necessario sanare la difformità urbanistico-edilizia evidenziata, relativa alla presenza del piccolo fabbricato esistente e destinato a ricovero animali.

VALORE TOTALE DEL LOTTO 1 : 60.000,00 - 2.000,00 = 58.000,00 €

7. Progetto di divisione dei beni immobili costituenti i beni comuni in base alle quote di proprietà.

Considerazioni sul progetto di divisione.

Lo scopo di un progetto di divisione, è quello di assegnare ad ogni proprietario dei beni o porzioni di beni, il rispetto del valore venale delle corrispondenti quote di proprietà.

Ho, approntato il seguente progetto di divisione, avendo cura di cercare di formare delle parti organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione, si apportasse una diminuzione di valore ai beni stessi, ma che invece trovano nella formazione in quote, una sistemazione razionale.

Infatti, un frazionamento eccessivo delle suddette quote, rapportate ai terreni, avrebbe poco significato nel mercato degli stessi, soprattutto perché per interventi edificatori in zone a destinazione agricola, il lotto minimo previsto dallo strumento urbanistico (vigente ed adottato) è pari mq. 2.500.

Formazione delle quote dal valore dei beni immobili comuni.

Le quote di proprietà dei beni comuni in oggetto, sono state desunte dai seguenti atti:

- 1) Atto Notarile.
- 2) Estratto visura catastale.

Come si riscontra nel paragrafo **6, pag. 24** della presente relazione, il valore venale del bene posto in media tra i due confronti è di € **48.000,00**.



8. SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE	n. 6/2018 R.G.E.	
LOTTO 1 Prezzo base d'asta	€ 60.000,00	
Comune di: Sesto Campano Località: Roccapirozzi	Prov. ISERNIA	PERIFERICO
Diritto reale:	PROPRIETA' CON QUOTE: 2/3 e 1/3. 1/2 e 1/2.	immobile terreni
Tipologia di immobile:	CASA ECONOMICA INDIPENDENTE	SUP. cat. 110 mq SUP. comm. 178mq
Pertinenze:	TERRENO	SUP. 450mq
Stato conservativo:	SCADENTE	
Descrizione sintetica: 1. immobile non abitabile, per civile abitazione, sito a Roccapirozzi (IS), in via Salere. L'abitazione si compone di legnaia al piano seminterrato. Piano terra cucina e n. 2 camere da letto. Altezza al colmo di mt. 7.40. Assente condominio 2. Terreni coltivati ad olive	Dati Catastali: - Foglio 10, particella n. 228- Cat. A/4 - piano S- T Disponibilita': L'immobile e' libero Abusi edilizi : nessuno Con 450 mq terreno.	

9. Conclusioni

La sottoscritta consulente tecnico, ha provveduto alle comunicazioni previste dall'art. 173 bis comma 3 nei termini stabiliti, consegnando la presente relazione agli interessati alla procedura quali:

■ **Creditore pignorante:** →

■ **Debitore :** →

■ **Curatore Fallimentare:** →

Allegati alla consulenza:

All. 1 - Verbale operazioni Documentazione fotografica LOTTO 1.

All. 2 - Titolo di proprietà dell'immobile pignorato.

All. 3 - Ispezione ipotecaria per soggetto.

All. 4- Certificato Urbanistico dei terreni.

All. 5 - Ricevute spese catastali.

Consegna in cancelleria Immobiliare

Specifica Competenze Professionali.

Quanto innanzi, in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venafro, 30 novembre 2018

C.T.U arch. Antonella Basileo

