

TRIBUNALE DI ISERNIA

PERIZIA STRAGIUDIZIALE
RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALLA PROCEDURA
N° 50/2017 R.G.E. - ESECUZIONE IMMOBILIARE -

**PRODUZIONE PER:
GUBER SPA**

CONTRO:


CERRO AL VOLTURNO, LI 10/11/2018

IL C.T.U.
Geom. Bernardino MASSUCCI

RELAZIONE PERITALE

Premessa

Io Geom. MASSUCCI Bernardino iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia d'Isernia al n. 320 sono stato nominato, come C.T.U., affinché accertassi, i quesiti propostomi nel giuramento del 24/01/2018.

L'andamento e l'esito delle operazioni peritali hanno prodotto la redazione di due Verbali di Sopralluogo, redatti in data 24/03/2018 e in data 13/06/2018, le cui risultanti hanno portato alla stesura della presente relazione.

In base a risultanze documentali, verificate presso gli uffici pubblici e quelli preposti dei Comuni di Castel San Vincenzo e di Cerro al Volturno (IS), dove sono situati gli immobili ed i beni oggetto di pignoramento, è stato possibile acquisire tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

Descrizione delle operazioni peritali con risposta ai quesiti di riferimento posti nel giuramento del 24/03/2018

Dalle operazioni peritali, svoltesi nei Comuni di Castel San Vincenzo e di Cerro al Volturno (IS), dove sono ubicati gli immobili di proprietà della [REDACTED] e da un'attenta e minuziosa indagine, sia di sopralluogo e sia di acquisizione dei dati, presso gli uffici pubblici, sono emerse, e sono state rilevate le notizie per la risposta ai quesiti sottopostomi:

Quesito N° 1

E' stata verificata la completezza della documentazione, di cui all'art. 567 del 2° comma, estratti di mappa del catasto, visure storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni, relativi ai venti anni anteriori, degli immobili pignorati in questione, procedendo ad un raffronto ed ad una corrispondenza con gli atti catastali e le ispezioni telematiche dei Registri immobiliari, come sopra menzionato, ricadenti nei Comuni di Castel San Vincenzo e Cerro al Volturno (IS).

Da tale ricerca è risultato che gli Intestatari degli immobili riportati negli atti catastali COINCIDONO con quelli risultanti dai Registri Immobiliari, come si evince dall'elenco appresso indicato:

1. Estratti di mappa catastale, allegato A4;
2. Elenco Visure Catastali Immobili, allegato A3;
3. Visura Camerale, allegato A1;
4. Ispezioni Ipotecarie A2 (a,b,c).

Quesito N° 2

Dai sopralluoghi, effettuati in data 24/03/2018 ed in data 13/06/2018 come da Verbali, allegato A0a e A0b, è stato riscontrato che gli immobili pignorati presentano le caratteristiche appresso descritte evidenziate e distinte per comune di appartenenza.

Beni immobili situati nel Comune di Castel San Vincenzo (IS)

Unità immobiliare Foglio n. 18 Particella n. 100 Sub. 3

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Salamuni, contrada Martella;
- Numero Civico: non presente;
- Piano: 2° Interrato, 1° Interrato, Terra, Primo;
- Caratteristiche interne ed esterne:

L'immobile, ad uso residenziale, internamente è composto:

al Piano 2° Interrato (pertinenze)

- N. 2 locali tecnici,
- N. 1 w.c,
- N. 1 disimpegno;

al Piano 1° Interrato (pertinenze)

- N. 1 garage,
- N. 2 tavernette,
- N. 1 cucina,
- N. 2 cantine,
- N. 3 depositi,
- N. 1 vasca (piscina),
- N. 4 locali tecnici,
- N. 5 disimpegni;

al Piano Terra (zona giorno)

- N. 1 cucina,
- N. 1 sala da pranzo,
- N. 1 soggiorno,
- N. 1 Studio,
- N. 1 w.c.,
- N. 2 locali tecnici,
- N. 1 disimpegno,
- N. 1 terrazzo;

al Piano Primo (zona giorno + zona notte)

- N. 2 camera,
- N. 1 soggiorno,
- N. 2 bagni,
- N. 1 studio,
- N. 1 disimpegno,
- N. 2 balconi,
- N. 1 terrazzo,

come si evince dalla documentazione fotografica, allegato A12.

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta che era in fase di ristrutturazione, interna ed esterna, ampliamento e sistemazione anche dell'area pertinenziale esterna come risulta dalle concessioni edilizie n. 11/98 del 06/08/1998, n. 8/99 del 26/05/1999 e n. 01/2001 del 04/01/2001, allegati A7.

In particolar modo, il fabbricato, nel suo interno, è composto da rifiniture di pregio, completo di pavimenti in pietra, come cantine, tavernette e garage, in marmo ed in ceramica, come vasca, bagni, antibagni, in monocottura ed in parquet, sia per le zone giorno che per le zone notti, di rivestimenti, in marmo ed in ceramica, per bagni, antibagni e cucina, inoltre, completo d'intonaci a stucco tinteggiati, ed infine di tutti i servizi igienici – sanitari e degli impianti, termo-idraulico, di riscaldamento, elettrici, idrici, e di scarico, controllati e coordinati dai locali tecnici rispondenti alla legge 5/3/90 n. 46 e s.m.i. (Norme per la sicurezza degli Impianti).

Per ciò che riguarda l'aspetto esteriore del fabbricato, risulta essere rifinito sia con intonaco a stucco tinteggiato di colore rosa salmone, sia con pareti in pietra mentre i vani di porte e finestre sono costituiti da imbotti di pietra.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale esterna, composta da sistemazione a verde con siepi ed alberi, da terrazzi in pietra, da rampe in "sanpietrini", da vialetti con lastre di pietra squadrate, da pozzo in pietra squadrate, da accessi carrabili, apribili con sensori a pavimento col passaggio degli autoveicoli, formati da cancelli in ferro e muretti in pietra sia a valle che a monte, da recinzione realizzata con muretti di pietra e paletti di ferro e rete a maglia plastificata, ed inoltre, l'area esterna è illuminata da luce a pavimento e lampioncini.

Lo stato conservativo, globale, del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale, in ragione sia, del grado di manutenzione e conservazione, e sia delle caratteristiche edili, interne ed esterne, in funzione dei materiali impiegati e della tipologia edilizia, possiamo definirlo, in generale, normale.

- La superficie calpestabile, compreso i balconi, è di 1.359,00 mq;
- La superficie catastale lorda è di 1.434,00 mq;
- Confini e dati catastali:

L'immobile è costituito catastalmente da un fabbricato con annessa area pertinenziale corrispondente alla Planimetria Catastale, mentre, la situazione reale, presenta una delimitazione dei confini materializzata da una recinzione, con accessi carrabili, che ne evidenzia la proprietà, allegato A12.

I dati catastali attuali corrispondono alla visura storica catastale attuale, di cui all'allegato A4, e cioè:

- Foglio n. 18;
- Particella n. 100;
- Sub. 3;
- Categoria A/7;
- Classe U;
- Consistenza 39 vani;
- Rendita € 2.417,02;
- Il fabbricato è costituito da pertinenze ed accessori, è privo di parti comuni ed è composto da una unica unità immobiliare.

Unità immobiliare Foglio n. 31 Particella n. 209 (ex 53 Fabbricato RURALE)

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Cerqueto;
- Numero Civico: non presente;
- Piano: Seminterrato, Terra;
- Caratteristiche interne ed esterne:

L'immobile, attualmente, adibito ad uso agricolo, è composto dal Piano Seminterrato e dal Piano Terra, come si evince dalla pianta, allegato A4, e dalla documentazione fotografica, allegato A12.

In particolar modo, il fabbricato, è soggetto al Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, che obbligatoriamente andava dichiarato in Catasto Edilizio Urbano entro il 30/11/2012, pertanto, si è proceduto all'aggiornamento catastale censendolo al catasto urbano (N.C.E.U.) con categoria C/2, ossia con destinazione ad uso "deposito e magazzino", allegato A4.

Per ciò che riguarda l'aspetto esteriore del fabbricato, risulta essere realizzato in muratura di pietrame intonacato con solaio e tetto in legno e manto di copertura in coppi.

Lo stato conservativo, globale, del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale, in ragione sia, del grado di manutenzione e conservazione, e sia delle caratteristiche edili, interne ed esterne, in funzione dei materiali impiegati e della tipologia edilizia, possiamo definirlo, in generale, sufficientemente idoneo.

- La superficie calpestabile è di 85,00 mq;
- Confini e dati catastali:

L'immobile è costituito da un fabbricato isolato confinante con ditte diverse la cui delimitazione né evidenzia la proprietà e corrispondente alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 31;
- Particella n. 209 ex 53;
- Categoria: C/2;
- Consistenza: 85 mq;
- Rendita € 206,32;
- La pertinenza, dell'immobile, ossia l'area scoperta è di 65 mq.

Unità immobiliare Foglio n. 18 Particella n. 91 – 92 – CONDONO EDILIZIO Legge 24 novembre 2003 n. 326

La domanda di Condono Edilizio, relativa al fabbricato, è stata presentata al Comune di Castel San Vincenzo in data 10/12/2004 con Protocollo n. 9577, allo stato attuale, risulta che è ancora in fase di istruttoria, allegato A8.

La domanda di condono prevede anche la realizzazione di un forno esterno in muratura, un tavolo in pietra e la pavimentazione del viale.

Tale situazione, della domanda in corso di istruttoria, pertanto, va definita, previo l'ottenimento ed il rilascio del titolo abilitativo e, quindi, solo successivamente si può, procedere all'aggiornamento degli atti e della documentazione catastale.

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Salamuni, contrada Martella;
- Numero Civico: non presente;
- Piano: Terra;
- Destinazione d'uso: Cantina;
- Zona P.R.G.: Zona "E" Agricola;
- Superficie lorda: 50,84 mq;
- Superficie Utile: 41,25 mq;
- Altezza totale: 3,00 m;
- Volume: 155,00 mc;
- Foglio n. 18;
- Particella (su cui ricade): n. 91;
- Caratteristiche costruttive interne ed esterne:

L'immobile, oggetto di illecito edilizio, internamente è composto da un unico locale destinato a cantina, quindi ad uso pertinenziale dell'abitazione principale (F. n. 18 P.lla n. 100), mentre esternamente è composto da una muratura in pietra squadrata a faccia vista con aperture di porta e finestre aventi imbotti in pietra.

Il tetto in legno è formato da un manto di copertura in coppi con grondaie, converse e discendenti in rame.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 2

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.550 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 2;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.550 mq;

- Reddito: Domenicale € 4,00 - Agrario € 4,80.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 3

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 710 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale, allegato A1.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 3;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 710 mq;
 - Reddito: Domenicale € 4,00 - Agrario € 4,80.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 22

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 2.060 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 2;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 2.060 mq;
 - Reddito: Domenicale € 5,32 - Agrario € 6,38.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 23

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.250 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;

- Particella n. 2;
- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 1.250 mq;
- Reddito: Domenicale € 3,23 - Agrario € 3,87.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 26

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.400 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 26;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.400 mq;
 - Reddito: Domenicale € 3,62 - Agrario € 4,24.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 27

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.780 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 27;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.780 mq;
 - Reddito: Domenicale € 4,60 - Agrario € 5,52.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 28

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.210 mq;
- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale..

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;
- Particella n. 28;
- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 1.210 mq;
- Reddito: Domenicale € 3,12 - Agrario € 3,75.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 30

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Colle;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Colle.
- La superficie disponibile è di 800 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 30;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 800 mq;
 - Reddito: Domenicale € 2,07 - Agrario € 2,48.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 31

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Colle;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Colle.
- La superficie disponibile è di 1.490 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 31;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.490 mq;
 - Reddito: Domenicale € 3,85 - Agrario € 4,62.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 91

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Salamuni;
- Località: Martella;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, anche se ricadente in zona agricola, risulta attualmente, destinato ad uso pertinenziale

dell'unità abitativa principale.

Come sopra descritto, su di esso è stato edificato un manufatto rustico, soggetto a condono edilizio, destinato a cantina, avente due accessori costituiti da un forno e da un tavolo realizzati all'esterno.

Inoltre, l'area del terreno, risulta sistemata con zone a verde, siepi ed alberi, attrezzata con pozzo in pietra, per attingere l'acqua d'irrigazione, tracciata con vialetti in pietra, ed illuminata con lampioncini, come si evince dalla documentazione fotografica, allegato A12.

- La superficie disponibile è di 319,16 mq (370 mq – 50,84 mq);

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;

- Particella n. 91;

- Qualità: Seminativo;

- Classe 2;

- Superficie: 370 mq;

- Reddito: Domenicale € 0,96 - Agrario € 1,15.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 92

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 600 mq;

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;

- Particella n. 92;

- Qualità: Seminativo;

- Classe 2;

- Superficie: 600 mq;

- Reddito: Domenicale € 1,55 - Agrario € 1,86.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 93

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 640 mq;

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;

- Particella n. 93;

- Qualità: Seminativo;

- Classe 2;

- Superficie: 640 mq;

- Reddito: Domenicale € 1,65 - Agrario € 1,98.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 96

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 2.140 mq;

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;

- Particella n. 96;

- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 2.140 mq;
- Reddito: Domenicale € 5,53 - Agrario € 6,63.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 98

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 600 mq;
- Confini e dati catastali:
 - I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
 - I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 98;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 600 mq;
 - Reddito: Domenicale € 1,55 - Agrario € 1,86.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 178

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 410 mq;
- Confini e dati catastali:
 - I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
 - I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 178;
 - Qualità: Pascolo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 410 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,21 - Agrario € 0,19.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 179

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 360 mq;
- Confini e dati catastali:
 - I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
 - I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 179;
 - Qualità: Pascolo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 360 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,19 - Agrario € 0,17.

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 259

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 20 mq;
- Confini e dati catastali:
 - I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
 - I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;

- Particella n. 259;
- Qualità: Pascolo;
- Classe 1;
- Superficie: 20 mq;
- Reddito: Domenicale € 0,01 - Agrario € 0,01.

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 315

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 1.230 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 315;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.230 mq;
 - Reddito: Domenicale € 3,18 - Agrario € 3,81.

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 432

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Provinciale Turistica delle Mainarde;
- Località: Martella (Lago di Castel San Vincenzo – Enel);
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 150 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 30;
 - Particella n. 432;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 150 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,39 - Agrario € 0,46.

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 433

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Provinciale Turistica delle Mainarde;
- Località: Martella (Lago di Castel San Vincenzo – Enel);
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 360 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 30;
 - Particella n. 433;
 - Qualità: Seminativo;

- Classe 2;
- Superficie: 1.50 mq;
- Reddito: Domenicale € 0,93 - Agrario € 1,12.

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 39

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale di Coll'Alto;
- Località: Olmo;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 3.330 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 27;
 - Particella n. 39;
 - Qualità: Pascolo Arb.;
 - Classe U;
 - Superficie: 3.330 mq;
 - Reddito: Domenicale € 1,55 - Agrario € 1,03.

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 41

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale di Coll'Alto;
- Località: Olmo;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 4.280 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 27;
 - Particella n. 41;
 - Qualità: Pascolo Cespug.;
 - Classe U;
 - Superficie: 4.280 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,88 - Agrario € 0,88.

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 83

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Località: Ferrara;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
- La superficie disponibile è di 2.510 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 28;
 - Particella n. 83;

- Qualità: Bosco Ceduo;
- Classe 3;
- Superficie: 2.510 mq;
- Reddito: Domenicale € 0,26 - Agrario € 0,78.

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 86

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Località: Ferrara;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
- La superficie disponibile è di 3.880 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 28;
 - Particella n. 86;
 - Qualità: Bosco Ceduo;
 - Classe 3;
 - Superficie: 3.880 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,40 - Agrario € 1,20.

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 62

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Cerqueto;
- Località: Strada Comunale del Cerqueto;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale del Cerqueto.
- La superficie disponibile è di 340 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 31;
 - Particella n. 62;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 340 mq;
 - Reddito: Domenicale € 1,14 - Agrario € 1,23.

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 30

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale Colle Landini;
- Località: Colle Landini;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Vicinale Colle Landini.
- La superficie disponibile è di 2.630 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 32;

- Particella n. 30;
- Qualità: Pascolo;
- Classe 1;
- Superficie: 2.630 mq;
- Reddito: Domenicale € 1,36 - Agrario € 1,22.

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 31

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale Colle Landini;
- Località: Colle Landini;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Vicinale Colle Landini.
- La superficie disponibile è di 1.080 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 32;
 - Particella n. 31;
 - Qualità: Pascolo Arb.;
 - Classe 1;
 - Superficie: 1.080 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,50 - Agrario € 0,33.

Immobile (Terreno) Foglio n. 35 Particella n. 79

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale dell'Ara;
- Località: Ara delle Cese;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Vicinale dell'Ara.
- La superficie disponibile è di 4.170 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 35;
 - Particella n. 79;
 - Qualità: Pascolo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 4.170 mq;
 - Reddito: Domenicale € 2,15 - Agrario € 1,94.

Beni immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno (IS)

Unità immobiliare Foglio n. 43 Particella n. 176 Sub. 4

- Comune: Cerro al Volturno (IS);
- Via: Aldo Moro;
- Numero Civico: 35 (31/C);
- Piano: Terra;
- Caratteristiche interne ed esterne:
L'immobile, destinato a locale farmacia, internamente è composto da:

- N. 1 locale per la vendita dei farmaci;
- N. 1 w.c;

come si evince dalla documentazione fotografica, allegato A12.

In particolar modo, il locale farmacia, nel suo interno, è composto da pavimenti in marmo e da rivestimento delle pareti con intonaco a stucco tinteggiato di bianco, mentre il bagno presenta pavimenti in monocottura con rivestimenti in ceramica completo di servizi igienici – sanitari.

Gli impianti, termo-idraulico, di riscaldamento, elettrici, idrici, e di scarico, sono rispondenti alla legge 5/3/90 n. 46 e s.m.i. (Norme per la sicurezza degli Impianti).

Per ciò che riguarda l'aspetto esteriore il locale farmacia risulta essere collocato in un complesso immobiliare, la cui rifinitura esterna della facciata presenta un intonaco a stucco tinteggiato di colore rosa salmone.

Per quanto riguarda l'accesso al locale, esso, avviene tramite l'area esterna di pertinenza comune (Bene Comune Non Censibile – F. n. 43 P.IIa n. Sub. 1), composta da un marciapiede, da una rampa, per le barriere architettoniche, e da due scale esterne, ed inoltre, l'area esterna è costituita da una sistemazione a verde e da un impianto di illuminazione formato da lampioncini.

Lo stato conservativo, globale, del locale e dell'area esterna pertinenziale, in ragione sia, del grado di manutenzione e conservazione, e sia delle caratteristiche edili, interne ed esterne, in funzione dei materiali impiegati e della tipologia edilizia, possiamo definirlo, in generale, ottimo.

- La superficie calpestabile è di 46,00 mq;
- Confini e dati catastali:

L'immobile è costituito catastalmente da un fabbricato con annessa area pertinenziale corrispondente alla Planimetria Catastale, la cui delimitazione dei confini è materializzata e delineata dall'antistante area pertinenziale, che né evidenzia la proprietà, con la banchina (marciapiede) della strada.

I dati catastali attuali corrispondono alla visura storica catastale attuale, di cui all'allegato A9, e cioè:

- Foglio n. 43;
- Particella n. 176;
- Sub. 4;
- Categoria C/1;
- Classe 2;
- Consistenza 46,00 mq;
- Rendita € 1.278,12;
- Il locale è costituito solamente da una parte comune, rappresentata dalla pertinenza esterna dell'intero complesso immobiliare, per l'accesso alla farmacia.

Quesito N° 3

I beni descritti al Quesito n. 2 sono conformi ai dati descritti ed evidenziati nel pignoramento, non è stata rilevata nessuna difformità, come si evince sia dai dati catastali, planimetrie e visure, allegati A3, A4, A9, sia dalle ispezioni ipotecarie, allegato A2.

Quesito N° 4

L'immobile, come menzionato nel Quesito n. 2, Foglio n. 31 P.IIa n. 209 ex 53, è stato soggetto ad aggiornamento, come risulta dall'allegato A4.

Invece, per quanto riguarda il fabbricato, ricadente sul Foglio n. 18 Particelle 91 – 92, soggetto a Condono Edilizio, descritto al Quesito n. 2, bisogna attendere la definizione, previo l'ottenimento ed il rilascio del titolo abilitativo, della pratica di Condono Edilizio e, quindi, solo successivamente si può procedere all'aggiornamento degli atti e della documentazione catastale.

Quesito N° 5

Immobili situati nel Comune di Castel San Vincenzo (IS)

Il fabbricato principale e le sue pertinenze, di cui al Foglio n. 18 Particella n. 100 Sub. 3, rispetto allo strumento urbanistico, ricadono in "Zona C3 Residenziale Turistica" con utilizzazione Residenziale, mentre il fabbricato, di cui al Foglio n. 31 ex 53 con utilizzazione agricola, ed i terreni antistante, compresa la particella n. 62 del Foglio medesimo, ricadono in Zona verde pubblico e privato.

Per i terreni, di cui al Foglio n. 18 Particelle n. 90 - 91, dove è stato edificato il fabbricato da condonare ad uso pertinenziale (cantina), ricadono in Zona Agricola.

Per i restanti terreni si fa riferimento al Certificato di destinazione urbanistica di cui allegato A6a.

Immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno (IS)

Il fabbricato, situato nel Comune di Cerro al Volturno (IS), rispetto allo strumento urbanistico, ricade in "Zona C1 di Espansione" con utilizzazione Residenziale.

Quesito N° 6

Immobili situati nel Comune di Castel San Vincenzo (IS)

L'immobile, di cui al Foglio n. 18 P.IIa n. 100 Sub. 3, come sopra descritto, allo stato attuale, risulta che era in fase di ristrutturazione, interna ed esterna, ampliamento e sistemazione anche dell'area pertinenziale esterna così come risulta dalle concessioni edilizie n. 11/98 del 06/08/1998, n. 8/99 del 26/05/1999 e n. 01/2001 del 04/01/2001, allegato A7.

Tali lavori risultano iniziati ma non chiusi, comunque, conforme a quanto è stato realizzato ed autorizzato con i titoli abilitativi edilizi (Licenze, Concessioni, Autorizzazioni di Abitabilità, Attestati di deposito sismico), come risulta evidente dall'allegati A5a-A7.

Per quanto riguarda l'immobile, ricadente sui terreni di cui al Foglio n. 18 Particelle n. 90 - 91, soggetto a Condono Edilizio, la pratica, per ottenere il titolo abilitativo edilizi, ancora è in corso di istruttoria poiché va integrata con ulteriore documentazione, come da comunicazione del comune in data 20/02/2009 Prot. n. 512, allegato A5b, mentre i costi per il pagamento dell'oblazione sono stati versati, come evidenziato nella stessa comunicazione.

Il fabbricato, di cui al Foglio n. 31 Particella n. 209 ex 53, realizzato nei primi anni del 1900, non hanno nessun atto o titolo edilizio in riferimento alle normative preesistenti, quindi non risultano, né attestati di conformità, né dichiarazioni di conformità, come risulta dichiarato nell'allegato A5a.

Immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno (IS)

Il fabbricato, situato nel Comune di Cerro al Volturno (IS), risulta conforme a quanto è stato realizzato ed autorizzato con i titoli abilitativi edilizi (Concessioni, Certificato di Collaudo sismico), come risulta evidente dall'allegati A10.

Quesito N° 7

I beni descritti, al Quesito n. 2, ed evidenziati nel pignoramento, come si evince dai dati catastali, planimetrie e visure, e dalla situazione di fatto rilevata, non possono essere venduti separatamente e quindi in più lotti, ma vanno venduti in un unico lotto, ciò per evitare un deprezzamento dei valori sia catastale che di mercato.

Per quanto riguarda l'analisi dei fabbricati, soprattutto quelli situati nel Comune di Castel San Vincenzo, in particolar modo l'immobile, di cui al Foglio n. 18 Particella n. 100 Sub. 3, di fatto costituisce un'unica Unità Abitativa con le pertinenze ed il manufatto oggetto di Condo Edilizio, poiché, è comunque integrato al nucleo abitativo, anzi, esso, catastalmente, deve essere fuso in modo da accrescere anche il valore.

Per l'analisi dei Terreni, va considerato che, essi, non vanno frazionati, cioè, sempre, per evitare un deprezzamento dei valori sia catastale che di mercato, ma anche per mantenere l'intero fondo integro per un eventuale accorpamento con altri terreni ai fini edilizi.

Quesito N° 8

Gl'immobili, come si evince dai dati catastali, dalle planimetrie, dalle visure storiche e dalle Ispezioni Ipotecarie, sono pignorati per l'intera quota, e dalla situazione di fatto si rilevata, come descritto nel precedente Quesito n. 7, che non possono essere venduti separatamente e quindi in più lotti, ma vanno venduti in un unico lotto, cioè per evitare un deprezzamento dei valori sia catastale che di mercato.

I terreni, oggetto di pignoramento, non vanno frazionati, per motivazioni agricole, anche se allo stato attuale risultano incolti, che conducono all'estensione minima dell'unità colturale, ma, bensì, per evitare, come già espresso in precedenza, un deprezzamento dei valori sia catastale che di mercato, ed anche per mantenere l'intero fondo, integro, per un eventuale accorpamento con altri terreni al fine di una edificazione agricola.

Per quanto riguarda la stima dell'intero il calcolo viene riportato al successivo Quesito N° 12.

Quesito N° 9

L'unico immobile occupato è quello situato nel Comune di Cerro al Volturno, di cui al Foglio n. 43 Particella n. 176 Sub. 4, infatti, risulta occupato dalla farmacia [REDACTED] come risulta legittimato dal contratto di locazione registrato all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) di [REDACTED] ([REDACTED] in data [REDACTED] con il n. [REDACTED] Serie [REDACTED] allegato A11.

La scadenza del contratto ricade [REDACTED] come indicata all'art. 3 (durata della locazione).

Quesito N° 10

I fabbricati NON sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito N° 11

Gl'immobili pignorati sono soggetti al vincolo di cui D.Lgs.vo 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma l'esistenza di tale vincolo non pregiudica il rilascio dell'autorizzazione, anche a condizione, del parere da parte delle amministrazioni preposte.

Tali immobili, pignorati, sono liberi da vincoli o oneri di natura condominiale e, su di essi, non gravano vincoli né di diritto demaniali, di superficie o servitù pubbliche, né di usi civici, tranne per l'immobile sito nel Comune di Cerro al Volturno, di cui al Foglio n. 43 Particella n. 176 Sub. 4, infatti, risultano a carico dell'acquirente oneri di natura condominiale, come si evince dall'art. 14 del contratto di locazione, allegato A11.

Quesito N° 12

VALORE DEGLI IMMOBILI DEI BENI PIGNORATI

Le condizioni che influiscono sul valore di mercato attuale degli immobili, che sono costituite dalle caratteristiche e dai fattori di classificazione come l'ubicazione, la destinazione, la consistenza, l'orientamento, i servizi, la luminosità, la panoramicità della zona, la tipologia edilizia, i vincoli e le dipendenze.

Tali condizioni, stabiliscono il più probabile valore di mercato, e gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita.

La normativa di riferimento, per definire il metodo di calcolo, è quella adottata dell'Agenzia delle Entrate, ossia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) contenente le banche dati delle quotazioni immobiliari, ed anche del Borsino Immobiliare.

Il parametro tecnico di valutazione di tali fabbricati, è il prezzo attuale per € al mq, in considerazione della Superficie Lorda (SL).

Il metodo di calcolo per il fondo di terreno agricolo, risultante incolto, viene stimato in riferimento al D.P.R. 327/2001 "T.U. Espropriazioni per Pubblica Utilità" e cioè, tenendo conto del Valore Agricolo Medio della coltura prevalente nella zona.

Il metodo di calcolo per il fondo di terreno, ricadente nell'area fabbricabile, viene stimato in riferimento al valore medio per il costo di €/mq della zona urbanistica, allegato A6b.

Le operazioni peritali hanno prodotto, in base alle risultanze sia documentali che catastali, i valori reali degli immobili dove, essi, sono situati:

Stima dei fabbricati

Comune di Castel San Vincenzo (IS)

N.C.E.U. Foglio n. 18 Particella n. 100 Sub. 3 – P. S2 –S1 – T – 1°

- Categoria A/7;
- Classe U;
- Piani N°: 4
- Consistenza 39 vani;
- Consistenza Complessiva fabbricato (S.L. = Superficie Catastale): 1.434 mq;
- Consistenza Area esterna Pertinenziale edificata (Foglio n. 18 –Particelle n. 91-92-93-96-98-178-179-259-315=319,16mq+600mq+640mq+2140mq+600mq+410mq+360mq+20mq+1230mq):6.319,16 mq;
- Fascia/Zona: Centrale/Extraurbana Restante parte del territorio comunale;
- Tipologia prevalente: Abitazione in villini;
- Destinazione: Residenziale Turistica - Unità Immobiliare Abitabile, allegato A6a;
- Stato Conservativo: NORMALE;
- Costo fabbricato € al mq: 600 €/mq;
- Costo terreno in Zona C3 come da Tipologia e Destinazione prevalente (anche se Zona Bianca ossia Agricola separate solamente dalla Strada Comunale Colle), allegato A6a: 22,00 €/mq, allegato A6b;
- Titolarità: Proprietà;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore di Mercato Stimato del fabbricato: $600 \text{ €/mq} \times 1.434 \text{ mq} \times 1/1 = \text{€ } 860.400,00$

Calcolo del Valore di Mercato Stimato Area esterna: $22,00 \text{ €/mq} \times 6.319,16 \text{ mq} \times 1/1 = \text{€ } 139.021,52$

N.C.E.U. Foglio n. 31 Particella (su cui ricade): n. 91 (Fabbricato da Condonare) – P. T

- Piani N°: 1;
- Consistenza (Superficie Lorda): 50,84 mq;
- Fascia/Zona: Centrale/Extraurbana Restante parte del territorio comunale;

- Tipologia prevalente: Abitazione in villini;
 - Destinazione: NON Residenziale - Unità Immobiliare Pertinenziale;
 - Zona rispetto al P.R.G.: Zona C3 come da Tipologia e Destinazione prevalente (anche se Zona Bianca ossia Agricola separate solamente dalla Strada Comunale Colle), allegato A6a: 22,00 €/mq, alleg. A6b;
 - Stato Conservativo: NORMALE;
 - Titolarità: Proprietà;
 - Quota di Possesso: 1/1;
 - Costo fabbricato € al mq: 700 €/mq;
- Calcolo del Valore di Mercato Stimato: $700 \text{ €/mq} \times 50,84 \text{ mq} \times 1 \times 1/1 = \underline{\underline{€ 35.588,00}}$*

Foglio n. 31 Particella n. 209 (ex 53 Fabbricato Rurale) – P. S1 - T

- Categoria C/2;
 - Classe 1;
 - Piani N°: 2;
 - Consistenza Complessiva fabbricato (S.L. = Superficie Catastale): 138 mq;
 - Fascia/Zona: Centrale/Extraurbana Restante parte del territorio comunale;
 - Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico;
 - Destinazione: NON Residenziale - Unità Immobiliare Pertinenziale;
 - Zona rispetto al P.R.G.: Verde pubblico e privato;
 - Stato Conservativo: NORMALE da ristrutturare;
 - Costo fabbricato € al mq: 200 €/mq;
 - Titolarità: Proprietà;
 - Quota di Possesso: 1/1;
- Calcolo del Valore di Mercato Stimato: $200 \text{ €/mq} \times 138 \text{ mq} \times 1 \times 1/1 = \underline{\underline{€ 27.600,00}}$*

Stima dei terreni

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 2

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 1.550 mq;
 - Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq; allegato A6b;
 - Quota di Possesso: 1/1;
- Calcolo del Valore: $1.550 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 23.250,00}}$*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 3

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 710 mq;
 - Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq; allegato A6b;
 - Quota di Possesso: 1/1;
- Calcolo del Valore: $710 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 10.650,00}}$*

Foglio n. 18 Particella n. 22

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 2.060 mq;
 - Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;
 - Quota di Possesso: 1/1;
- Calcolo del Valore: $2.060 \text{ mq} \times 22,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 4.320,00}}$*

Foglio n. 18 Particella n. 23

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.250 mq;
 - Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;
 - Quota di Possesso: 1/1;
- Calcolo del Valore: $1.250 \text{ mq} \times 22,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 27.500,00}}$*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 26

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.400 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 1.400 mq x 22,00 €/mq = € 30.800,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 27

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.780 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 1.780 mq x 22,00 €/mq = € 39.160,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 28

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.210 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 1.210 mq x 22,00 €/mq = € 26.620,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 30

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 800 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 800 mq x 22,00 €/mq = € 17.600,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 31

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.490 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 1.490 mq x 22,00 €/mq = € 32.780,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 39

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 3.330 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq; allegato A6b;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 3.330 mq x 15,00 €/mq = € 49.950,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 41

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 4.280 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq; allegato A6b;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 4.280 mq x 15,00 €/mq = € 64.200,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 83

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 2.510 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq; allegato A6b;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: 2.510 mq x 15,00 €/mq = € 37.650,00

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 86

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 3.880 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq; allegato A6b;

- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: $3.880 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 58.200,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 432

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 150 mq;

- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq, allegato A6b;

- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: $150 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 2.250,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 433

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 360 mq;

- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq, allegato A6b;

- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: $360 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 5.400,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 62

- Superficie in Zona Verde Pubblico e Privato equiparata alla Zona E1 (Agricola Estensiva): 340 mq;

- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq, allegato A6b;

- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: $340 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 5.100,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 30

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 2.630 mq;

- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;

- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: $2.630 \text{ mq} \times 22,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 57.860,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 31

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.080 mq;

- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq; allegato A6b;

- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: $1.080 \text{ mq} \times 22,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 23.760,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 35 Particella n. 79

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 4.170 mq;

- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq, allegato A6b;

- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore: $4.170 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{€ 62.550,00}}$

Valore di mercato degli Immobili situati nel Comune di Castel San Vincenzo = € 1.642.209,52.

Immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno (IS)

N.C.E.U. Foglio n. 43 Particella n. 176 Sub. 4 – P. T

- Categoria C/1;
- Classe 2;
- Piani N°: 1
- Consistenza Complessiva fabbricato (S.L. = Superficie Catastale): 51 mq, allegato A9;
- Fascia/Zona: Centrale/Extraurbana Restante parte del territorio comunale;
- Tipologia prevalente: Abitazione di tipo civile;
- Destinazione: Residenziale - Unità Immobiliare Abitabile;
- Stato Conservativo: NORMALE;
- Costo fabbricato € al mq: 1.500 €/mq;
- Titolarità: Proprietà;
- Quota di Possesso: 1/1;

Calcolo del Valore di Mercato Stimato del fabbricato: 1.200 €/mq x 51 mq x 1/1 = € 61.200

Valore di mercato degli Immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno = € 61.200,00.

IL VALORE GLOBALE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E' DI

€ 1.703.409,52.

Elaborati in allegato:

- A0 (a,b) Verbali di Sopralluogo;
- A1 Visura Camerale;
- A2 (a,b,c) Ispezioni Ipotecarie;
- A3 Elenco Visure Catastali Immobili;
- A4 Documentazione Tecnica Immobili Castel San Vincenzo (Planimetrie, Piante, Visure Catastali, Accatastamento);
- A5 (a,b) Nota del Comune di Castel San Vincenzo;
- A6 (a,b) Certificato di destinazione Urbanistica e Valori ICI-IMU Comune di Castel San Vincenzo (IS);
- A7 (a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n) Licenza e Concessioni edilizie, Abitabilità, Attestati di deposito sismico, Inizio Lavori Comune di Castel San Vincenzo;
- A8 Condono Edilizio Comune di Castel San Vincenzo;
- A9 Documentazione Tecnica Immobili Cerro al Volturno (Planimetrie, Piante, Visure Catastali);
- A10 (a,b,c) Concessioni edilizie, Certificato di Collaudo Comune di Cerro al Volturno;
- A11 Contratto di locazione Immobile Cerro al Volturno;
- A12 Documentazione Fotografica (Quesito n. 17).

Cerro al Volturno, lì 10/11/2018

IL C.T.U.
Geom. MASSUCCI Bernardino

**RELAZIONE
SULLE
INDAGINI
QUESITO N° 13**

RELAZIONE SUI RISULTATI DELLE INDAGINI

CERRO AL VOLTURNO, LI 10/11/2018

**IL C.T.U.
Geom. Bernardino MASSUCCI**

RELAZIONE SUI RISULTATI DELLE INDAGINI

L'andamento e l'esito delle operazioni peritali, cronologicamente effettuate, hanno prodotto e portato alla stesura delle risposte in riferimento ai quesiti sottoposti:

Quesito N° 1 :

- E' stata verificata la completezza della documentazione con estrazione dal catasto di mappe, planimetrie, visure storiche dei beni pignorati;
- E' stato predisposto l'elenco delle Ispezioni Ipotecarie;
- E' stato acquisito, presso il Comune di Castel San Vincenzo, il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato.

Quesito N° 2 :

- Sono stati descritti gli immobili pignorati, previo sopralluoghi effettuato in data 30/03/2018 ed in data 13/06/2018, descrivendo l'individuazione dei luoghi in cui sono situati e le loro caratteristiche;

Quesito N° 3 :

- Sono state accertate le conformità e le difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento;

Quesito N° 4 :

- Sono stati aggiornati gli atti catastali, eseguendo l'accatastamento del fabbricato situato nel Comune di Castel San Vincenzo (IS) di cui al Foglio n. 31 Particella n. 209 ex 53;

Quesito N° 5 :

- E' stata descritta l'utilizzazione degli immobili pignorati prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito N° 6 :

- E' stata indicata la conformità degli immobili pignorati e descritti i fabbricati privi del titolo edilizio, acquisendo gli atti relativi alla richiesta di Condono Edilizio;;

Quesito N° 7:

- Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, ma in un unico lotto;

Quesito N° 8:

- Gli immobili non sono pignorati pro quota ma risultano pignorati per intero;

Quesito N° 9:

- Gli immobili pignorati non risultano occupati, tranne il fabbricato situato in Cerro al Volturmo che risulta anche essere l'unico immobile, destinato a farmacia, occupato avente un contratto di locazione;

Quesito N° 10:

- Non è stato acquisito il provvedimento di assegnazione al coniuge o ex coniuge;

Quesito N° 12:

- I beni pignorati risultano soggetti a vincolo paesaggistico.

Cerro al Volturmo, li 10/11/2018

IL C.T.U.
Geom. MASSUCCI Bernardino

**TRIBUNALE
DI ISERNIA
PERIZIA STRAGIUDIZIALE**

**RELAZIONE SULLA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI
QUESITO N° 20**

CERRO AL VOLTURNO, Lì 10/11/2018

**IL C.T.U.
Geom. Bernardino MASSUCCI**

RELAZIONE SULLA DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Dopo le operazioni peritali svoltesi sia dove sono ubicati gli immobili, di proprietà della Società [REDACTED] sia presso gli uffici pubblici, dove sono stati acquisiti i dati, si procede alla descrizione dei beni immobili distinti per i comuni dove essi ricadono.

Beni immobili situati nel Comune di Castel San Vincenzo (IS)

Unità immobiliare Foglio n. 18 Particella n. 100 Sub. 3

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Salamuni, contrada Martella;
- Numero Civico: non presente;
- Piano: 2° Interrato, 1° Interrato, Terra, Primo;
- Caratteristiche interne ed esterne:
L'immobile, ad uso residenziale, internamente è composto:

al Piano 2° Interrato (pertinenze)

- N. 2 locali tecnici,
- N. 1 w.c,
- N. 1 disimpegno;

al Piano 1° Interrato (pertinenze)

- N. 1 garage,
- N. 2 tavernette,
- N. 1 cucina,
- N. 2 cantine,
- N. 3 depositi,
- N. 1 vasca (piscina),
- N. 4 locali tecnici,
- N. 5 disimpegni;

al Piano Terra (zona giorno)

- N. 1 cucina,
- N. 1 sala da pranzo,
- N. 1 soggiorno,
- N. 1 Studio,
- N. 1 w.c.,
- N. 2 locali tecnici,
- N. 1 disimpegno,
- N. 1 terrazzo;

al Piano Primo (zona giorno + zona notte)

- N. 2 camera,
- N. 1 soggiorno,
- N. 2 bagni,
- N. 1 studio,
- N. 1 disimpegno,
- N. 2 balconi,
- N. 1 terrazzo,

come si evince dalla documentazione fotografica, allegato A12.

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta che era in fase di ristrutturazione, interna ed esterna, ampliamento e sistemazione anche dell'area pertinenziale esterna come risulta dalle concessioni edilizie n. 11/98 del 06/08/1998, n. 8/99 del 26/05/1999 e n. 01/2001 del 04/01/2001, allegati A7.

In particolar modo, il fabbricato, nel suo interno, è composto da rifiniture di pregio, completo di pavimenti in pietra, come cantine, tavernette e garage, in marmo ed in ceramica, come vasca, bagni, antibagni, in monocottura ed in parquet, sia per le zone giorno che per le zone notti, di rivestimenti, in marmo ed in ceramica, per bagni, antibagni e cucina, inoltre, completo d'intonaci a stucco

tinteggiati, ed infine di tutti i servizi igienici – sanitari e degli impianti, termo-idraulico, di riscaldamento, elettrici, idrici, e di scarico, controllati e coordinati dai locali tecnici rispondenti alla legge 5/3/90 n. 46 e s.m.i. (Norme per la sicurezza degli Impianti).

Per ciò che riguarda l'aspetto esteriore del fabbricato, risulta essere rifinito sia con intonaco a stucco tinteggiato di colore rosa salmone, sia con pareti in pietra mentre i vani di porte e finestre sono costituiti da imbotti di pietra.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale esterna, composta da sistemazione a verde con siepi ed alberi, da terrazzi in pietra, da rampe in "sanpietrini", da vialetti con lastre di pietra squadrate, da pozzo in pietra squadrata, da accessi carrabili, apribili con sensori a pavimento col passaggio degli autoveicoli, formati da cancelli in ferro e muretti in pietra sia a valle che a monte, da recinzione realizzata con muretti di pietra e paletti di ferro e rete a maglia plastificata, ed inoltre, l'area esterna è illuminata da luce a pavimento e lampioncini.

Lo stato conservativo, globale, del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale, in ragione sia, del grado di manutenzione e conservazione, e sia delle caratteristiche edili, interne ed esterne, in funzione dei materiali impiegati e della tipologia edilizia, possiamo definirlo, in generale, buono.

- La superficie calpestabile, compreso i balconi, è di 1.359,00 mq;

- Confini e dati catastali:

L'immobile è costituito catastalmente da un fabbricato con annessa area pertinenziale corrispondente alla Planimetria Catastale, mentre, la situazione reale, presenta una delimitazione dei confini materializzata da una recinzione, con accessi carrabili, che ne evidenzia la proprietà, allegato A12.

I dati catastali attuali corrispondono alla visura storica catastale attuale, di cui all'allegato A4, e cioè:

- Foglio n. 18;

- Particella n. 100;

- Sub. 3;

- Categoria A/7;

- Classe U;

- Consistenza 39 vani;

- Rendita € 2.417,02;

- Il fabbricato è costituito da pertinenze ed accessori, è privo di parti comuni ed è composto da una unica unità immobiliare.

Unità immobiliare Foglio n. 31 Particella n. 209 ex 53 Fabbricato Rurale

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);

- Via: Cerqueto;

- Numero Civico: non presente;

- Piano: Seminterrato, Terra;

- Caratteristiche interne ed esterne:

L'immobile, attualmente, adibito ad uso agricolo, è composto dal Piano Seminterrato e dal Piano Terra, come si evince dalla pianta, allegato A4, e dalla documentazione fotografica, allegato A12.

In particolar modo, il fabbricato, è soggetto al Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, che obbligatoriamente andava dichiarato in Catasto Edilizio Urbano entro il 30/11/2012, pertanto, si è proceduto all'aggiornamento catastale censendolo al catasto urbano (N.C.E.U.) con categoria C/2, ossia con destinazione ad uso "deposito e magazzino", allegato A4.

Per ciò che riguarda l'aspetto esteriore del fabbricato, risulta essere realizzato in muratura di pietrame intonacato con solaio e tetto in legno e manto di copertura in coppi.

Lo stato conservativo, globale, del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale, in ragione sia, del grado di manutenzione e conservazione, e sia delle caratteristiche edili, interne ed esterne, in funzione dei materiali impiegati e della tipologia edilizia, possiamo definirlo, in generale, sufficientemente idoneo.

- La superficie calpestabile è di 85,00 mq;

- Confini e dati catastali:

L'immobile è costituito da un fabbricato isolato confinante con ditte diverse la cui delimitazione né evidenzia la proprietà e corrispondente alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 31;
- Particella n. 209 ex 53;
- Categoria: C/2;
- Consistenza: 85 mq;
- Rendita € 206,32;
- La pertinenza, dell'immobile, ossia l'area scoperta è di 65 mq.

Unità immobiliare Foglio n. 18 Particella n. 91 – 92 – CONDONO EDILIZIO Legge 24 novembre 2003 n. 326

La domanda di Condono Edilizio, relativa al fabbricato, è stata presentata al Comune di Castel San Vincenzo in data 10/12/2004 con Protocollo n. 9577, allo stato attuale, risulta che è ancora in fase di istruttoria, allegato A8.

La domanda di condono prevede anche la realizzazione di un forno esterno in muratura, un tavolo in pietra e la pavimentazione del viale.

Tale situazione, della domanda in corso di istruttoria, pertanto, va definita, previo l'ottenimento ed il rilascio del titolo abilitativo e, quindi, solo successivamente si può, procedere all'aggiornamento degli atti e della documentazione catastale.

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Salamuni, contrada Martella;
- Numero Civico: non presente;
- Piano: Terra;
- Destinazione d'uso: Cantina;
- Zona P.R.G.: Zona "E" Agricola;
- Superficie lorda: 50, 84 mq;
- Superficie Utile: 41,25 mq;
- Altezza totale: 3,00 m;
- Volume: 155,00 mc;
- Foglio n. 18;
- Particella (su cui ricade): n. 91;
- Caratteristiche costruttive interne ed esterne:

L'immobile, oggetto di illecito edilizio, internamente è composto da un unico locale destinato a cantina, quindi ad uso pertinenziale dell'abitazione principale (F. n. 18 P.IIa n. 100), mentre esternamente è composto da una muratura in pietra squadrata a faccia vista con aperture di porta e finestre aventi imbotti in pietra.

Il tetto in legno è formato da un manto di copertura in coppi con grondaie, converse e discendenti in rame.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 2

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.550 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 2;
 - Qualità: Seminativo;

- Classe 2;
- Superficie: 1.550 mq;
- Reddito: Domenicale € 4,00 - Agrario € 4,80.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 3

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 710 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale, allegato A1.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 3;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 710 mq;
 - Reddito: Domenicale € 4,00 - Agrario € 4,80.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 22

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 2.060 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 2;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 2.060 mq;
 - Reddito: Domenicale € 5,32 - Agrario € 6,38.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 23

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.250 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;
- Particella n. 2;
- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 1.250 mq;
- Reddito: Domenicale € 3,23 - Agrario € 3,87.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 26

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.400 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 26;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.400 mq;
 - Reddito: Domenicale € 3,62 - Agrario € 4,24.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 27

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.
- La superficie disponibile è di 1.780 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 27;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.780 mq;
 - Reddito: Domenicale € 4,60 - Agrario € 5,52.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 28

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Ponte Pizzone;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Ponte Pizzone.

- La superficie disponibile è di 1.210 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 28;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.210 mq;
 - Reddito: Domenicale € 3,12 - Agrario € 3,75.

Immobilabile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 30

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Colle;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Colle.
- La superficie disponibile è di 800 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 30;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 800 mq;
 - Reddito: Domenicale € 2,07 - Agrario € 2,48.

Immobilabile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 31

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Comunale Colle;
- Località: Campo Ranalli;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale Colle.
- La superficie disponibile è di 1.490 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 31;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.490 mq;
 - Reddito: Domenicale € 3,85 - Agrario € 4,62.

Immobilabile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 91

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Salamuni;
- Località: Martella;

- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):

L'immobile, anche se ricadente in zona agricola, risulta attualmente, destinato ad uso pertinenziale dell'unità abitativa principale.

Come sopra descritto, su di esso è stato edificato un manufatto rustico, soggetto a condono edilizio, destinato a cantina, avente due accessori costituiti da un forno e da un tavolo realizzati all'esterno.

Inoltre, l'area del terreno, risulta sistemata con zone a verde, siepi ed alberi, attrezzata con pozzo in pietra, per attingere l'acqua d'irrigazione, tracciata con vialetti in pietra, ed illuminata con lampioncini, come si evince dalla documentazione fotografica, allegato A12.

- La superficie disponibile è di 370 mq;

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;
- Particella n. 91;
- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 370 mq;
- Reddito: Domenicale € 0,96 - Agrario € 1,15.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 92

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 600 mq;

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;
- Particella n. 92;
- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 600 mq;
- Reddito: Domenicale € 1,55 - Agrario € 1,86.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 93

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 640 mq;

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;
- Particella n. 93;
- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 640 mq;
- Reddito: Domenicale € 1,65 - Agrario € 1,98.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 96

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 2.140 mq;

- Confini e dati catastali:

I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;

- Particella n. 96;
- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 2.140 mq;
- Reddito: Domenicale € 5,53 - Agrario € 6,63.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 98

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 600 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 98;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 600 mq;
 - Reddito: Domenicale € 1,55 - Agrario € 1,86.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 178

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 410 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 178;
 - Qualità: Pascolo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 410 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,21 - Agrario € 0,19.

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 179

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 360 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 179;
 - Qualità: Pascolo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 360 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,19 - Agrario € 0,17.

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 259

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 20 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.

I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 18;
- Particella n. 259;
- Qualità: Pascolo;
- Classe 1;
- Superficie: 20 mq;
- Reddito: Domenicale € 0,01 - Agrario € 0,01.

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 315

IDEM come sopra descritto (Foglio n. 18 Particella n. 91), mentre le altre caratteristiche sono:

- La superficie disponibile è di 1.230 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 18;
 - Particella n. 315;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.230 mq;
 - Reddito: Domenicale € 3,18 - Agrario € 3,81.

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 432

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Provinciale Turistica delle Mainarde;
- Località: Martella (Lago di Castel San Vincenzo – Enel);
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 1.50 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 30;
 - Particella n. 432;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 2;
 - Superficie: 1.50 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,39 - Agrario € 0,46.

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 433

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Provinciale Turistica delle Mainarde;
- Località: Martella (Lago di Castel San Vincenzo – Enel);
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 360 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 30;
 - Particella n. 433;

- Qualità: Seminativo;
- Classe 2;
- Superficie: 1.50 mq;
- Reddito: Domenicale € 0,93 - Agrario € 1,12.

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 39

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale di Coll'Alto;
- Località: Olmo;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 3.330 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 27;
 - Particella n. 39;
 - Qualità: Pascolo Arb.;
 - Classe U;
 - Superficie: 3.330 mq;
 - Reddito: Domenicale € 1,55 - Agrario € 1,03.

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 41

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale di Coll'Alto;
- Località: Olmo;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Provinciale Turistica delle Mainarde.
- La superficie disponibile è di 4.280 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 27;
 - Particella n. 41;
 - Qualità: Pascolo Cespug.;
 - Classe U;
 - Superficie: 4.280 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,88 - Agrario € 0,88.

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 83

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Località: Ferrara;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
- La superficie disponibile è di 2.510 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 28;

- Particella n. 83;
- Qualità: Bosco Ceduo;
- Classe 3;
- Superficie: 2.510 mq;
- Reddito: Domenicale € 0,26 - Agrario € 0,78.

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 84

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Località: Ferrara;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
- La superficie disponibile è di 3.880 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 28;
 - Particella n. 84;
 - Qualità: Bosco Ceduo;
 - Classe 3;
 - Superficie: 3.880 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,40 - Agrario € 1,20.

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 62

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Cerqueto;
- Località: Strada Comunale del Cerqueto;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Comunale del Cerqueto.
- La superficie disponibile è di 340 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 31;
 - Particella n. 62;
 - Qualità: Seminativo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 340 mq;
 - Reddito: Domenicale € 1,14 - Agrario € 1,23.

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 30

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale Colle Landini;
- Località: Colle Landini;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto.
Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Vicinale Colle Landini.
- La superficie disponibile è di 2.630 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale.
I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:

- Foglio n. 32;
- Particella n. 30;
- Qualità: Pascolo;
- Classe 1;
- Superficie: 2.630 mq;
- Reddito: Domenicale € 1,36 - Agrario € 1,22.

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 31

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale Colle Landini;
- Località: Colle Landini;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Vicinale Colle Landini.
- La superficie disponibile è di 1.080 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 32;
 - Particella n. 31;
 - Qualità: Pascolo Arb.;
 - Classe 1;
 - Superficie: 1.080 mq;
 - Reddito: Domenicale € 0,50 - Agrario € 0,33.

Immobile (Terreno) Foglio n. 35 Particella n. 79

- Comune: Castel San Vincenzo (IS);
- Via: Strada Vicinale dell'Ara;
- Località: Ara delle Cese;
- Caratteristiche interne (intrinseche) ed esterne (estrinseche):
L'immobile, destinato ad uso agricolo, risulta attualmente incolto, privo di ogni coltura in atto. Esso, comunque, risulta accessibile dalla Strada Vicinale dell'Ara.
- La superficie disponibile è di 4.170 mq;
- Confini e dati catastali:
I confini, dell'immobile, allo stato attuale risultano corrispondenti alla Planimetria Catastale. I dati catastali, desunti dalla attuale visura catastale, di cui all'allegato A3, sono:
 - Foglio n. 35;
 - Particella n. 79;
 - Qualità: Pascolo;
 - Classe 1;
 - Superficie: 4.170 mq;
 - Reddito: Domenicale € 2,15 - Agrario € 1,94.

Beni immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno (IS)

Unità immobiliare Foglio n. 43 Particella n. 176 Sub. 4

- Comune: Cerro al Volturno (IS);
- Via: Aldo Moro;
- Numero Civico: 35 (31/C);
- Piano: Terra;
- Caratteristiche interne ed esterne:

L'immobile, destinato a locale farmacia, internamente è composto da:

- N. 1 locale per la vendita dei farmaci;
- N. 1 w.c;

come si evince dalla documentazione fotografica, allegato A12.

In particolar modo, il locale farmacia, nel suo interno, è composto da pavimenti in marmo e da rivestimento delle pareti con intonaco a stucco tintecciato di bianco, mentre il bagno presenta pavimenti in monocottura con rivestimenti in ceramica completo di servizi igienici – sanitari.

Gli impianti, termo-idraulico, di riscaldamento, elettrici, idrici, e di scarico, sono rispondenti alla legge 5/3/90 n. 46 e s.m.i. (Norme per la sicurezza degli Impianti).

Per ciò che riguarda l'aspetto esteriore il locale farmacia risulta essere collocato in un complesso immobiliare, la cui rifinitura esterna della facciata presenta un intonaco a stucco tintecciato di colore rosa salmone.

Per quanto riguarda l'accesso al locale, esso, avviene tramite l'area esterna di pertinenza comune (Bene Comune Non Censibile – F. n. 43 P.IIa n. Sub. 1), composta da un marciapiede, da una rampa, per le barriere architettoniche, e da due scale esterne, ed inoltre, l'area esterna è costituita da una sistemazione a verde e da un impianto di illuminazione formato da lampioncini.

Lo stato conservativo, globale, del locale e dell'area esterna pertinenziale, in ragione sia, del grado di manutenzione e conservazione, e sia delle caratteristiche edili, interne ed esterne, in funzione dei materiali impiegati e della tipologia edilizia, possiamo definirlo, in generale, ottimo.

- La superficie calpestabile è di 46,00 mq;
- Confini e dati catastali:

L'immobile è costituito catastalmente da un fabbricato con annessa area pertinenziale corrispondente alla Planimetria Catastale, la cui delimitazione dei confini è materializzata e delineata dall'antistante area pertinenziale, che né evidenzia la proprietà, con la banchina (marciapiede) della strada.

I dati catastali attuali corrispondono alla visura storica catastale attuale, di cui all'allegato A9, e cioè:

- Foglio n. 43;
- Particella n. 176;
- Sub. 4;
- Categoria C/1;
- Classe 2;
- Consistenza 46,00 mq;
- Rendita € 1.278,12;
- Il locale è costituito solamente da una parte comune, rappresentata dalla pertinenza esterna dell'intero complesso immobiliare, per l'accesso alla farmacia.

Cerro al Volturno, lì 10/11/2018

IL C.T.U.
Geom. MASSUCCI Bernardino

**RELAZIONE
ESTIMATIVA
SULLA
FORMAZIONE
DEI LOTTI**
(QUESITO N° 7)

CERRO AL VOLTURNO, Lì 30/11/2018

**IL C.T.U.
Geom. Bernardino MASSUCCI**

RELAZIONE ESTIMATIVA SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

Progetto di divisione in lotti dei Beni Immobili Pignorati

La massa attiva, di € 1.703.409,52, da dividere per la formazione dei lotti e costituente la massa pignorata, sarà formata da quattro lotti e cioè tre riguardanti gli immobili situati nel Comune di Castel San Vincenzo ed uno riguardante gli immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno.

Tale formazione tiene conto non solo degli immobili ricadenti nella stessa area limitrofa, in considerazione anche delle categorie omogenee, ma soprattutto, tiene conto, della destinazione urbanistica prevalente della zona omogenea rispetto al P.R.G. del comune in cui i beni sono situati.

La composizione dei lotti, quindi, avverrà, con riferimento anche alla Relazione Peritale, nel seguente modo:

Comune di Castel San Vincenzo (IS):

LOTTO N° 1

N.C.E.U. Foglio n. 18 Particella n. 100 Sub. 3 – P. S2 –S1 – T – 1°

- Destinazione: Residenziale Turistica;
- Costo fabbricato € al mq: 600 €/mq;
- Costo terreno in Zona C3 come da Tipologia e Destinazione prevalente (anche se Zona Bianca ossia Agricola separate solamente dalla Strada Comunale Colle): 22,00 €/mq;
- Consistenza Area esterna Pertinenziale edificata
(Foglio n. 18 –Particelle n. 91-92-93-96-98-178-179-259-315=319,16mq+600mq+640mq+2140mq+600mq+410mq+360mq+20mq+1230mq):6.319,16 mq;
Calcolo del Valore di Mercato Stimato Area esterna: $22,00 \text{ €/mq} \times 6.319,16 \text{ mq} \times 1/1 = \underline{\underline{\text{€ } 139.021,52}}$
- Calcolo del Valore di Mercato Stimato del fabbricato: $600 \text{ €/mq} \times 1.434 \text{ mq} \times 1/1 = \underline{\underline{\text{€ } 860.400,00}}$

N.C.E.U. Foglio n. 31 Particella (su cui ricade): n. 91 (Fabbricato da Condonare) – P. T-Unità Immobiliare Pertinenziale

- Calcolo del Valore di Mercato Stimato: $700 \text{ €/mq} \times 50,84 \text{ mq} \times 1 \times 1/1 = \underline{\underline{\text{€ } 35.588,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 432

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 150 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- Calcolo del Valore: $150 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 2.250,00}}$

Immobile (Terreno) Foglio n. 30 Particella n. 433

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 360 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- Calcolo del Valore: $360 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 5.400,00}}$

VALORE STIMATO LOTTO N° 1 = € 1.042.659,52

LOTTO N° 2

Foglio n. 18 Particella n. 22

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 2.060 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 2.060 mq x 22,00 €/mq = € 4.320,00*

Foglio n. 18 Particella n. 23

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.250 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 1.250 mq x 22,00 €/mq = € 27.500,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 26

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.400 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 1.400 mq x 22,00 €/mq = € 30.800,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 27

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.780 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 1.780 mq x 22,00 €/mq = € 39.160,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 28

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.210 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 1.210 mq x 22,00 €/mq = € 26.620,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 30

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 800 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 800 mq x 22,00 €/mq = € 17.600,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 31

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.490 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 1.490 mq x 22,00 €/mq = € 32.780,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 30

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 2.630 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 2.630 mq x 22,00 €/mq = € 57.860,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 32 Particella n. 31

- Superficie in Zona C3 (Residenziale turistica): 1.080 mq;
- Costo terreno in Zona C3: 22,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 1.080 mq x 22,00 €/mq = € 23.760,00*

VALORE STIMATO LOTTO N° 2 = € 260.400,00

LOTTO N° 3

Foglio n. 31 Particella n. 209 (ex 53 Fabbricato Rurale) – P. S1 – T

- Destinazione: NON Residenziale;
- Costo fabbricato € al mq: 200 €/mq;
- *Calcolo del Valore di Mercato Stimato: 200 €/mq x 138 mq x 1 x 1/1 = € 27.600,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 2

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 1.550 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 1.550 mq x 15,00 €/mq = € 23.250,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 18 Particella n. 3

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 710 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 710 mq x 15,00 €/mq = € 10.650,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 39

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 3.330 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 3.330 mq x 15,00 €/mq = € 49.950,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 27 Particella n. 41

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 4.280 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 4.280 mq x 15,00 €/mq = € 64.200,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 83

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 2.510 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 2.510 mq x 15,00 €/mq = € 37.650,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 28 Particella n. 86

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 3.880 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 3.880 mq x 15,00 €/mq = € 58.200,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 31 Particella n. 62

- Superficie in Zona Verde Pubblico e Privato equiparata alla Zona E1 (Agricola Estensiva): 340 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 340 mq x 15,00 €/mq = € 5.100,00*

Immobile (Terreno) Foglio n. 35 Particella n. 79

- Superficie in Zona E1 (Agricola Estensiva): 4.170 mq;
- Costo terreno in Zona E1: 15,00 €/mq;
- *Calcolo del Valore: 4.170 mq x 15,00 €/mq = € 62.550,00*

VALORE STIMATO LOTTO N° 3 = € 339.150,00

Valore Stimato Lotti situati nel Comune di Castel San Vincenzo = € 1.642.209,52.

Immobili situati nel Comune di Cerro al Volturno (IS)

LOTTO N° 4

N.C.E.U. Foglio n. 43 Particella n. 176 Sub. 4 – P. T

- Destinazione: Residenziale

- Costo fabbricato € al mq: 1.500 €/mq;

- *Calcolo del Valore di Mercato Stimato del fabbricato: $1.200 \text{ €/mq} \times 51 \text{ mq} \times 1/1 = \underline{\underline{€ 61.200}}$*

VALORE STIMATO LOTTO N° 4 = € 61.200,00

Valore Stimato Lotto situato nel Comune di Cerro al Volturno = € 61.200,00.

IL VALORE GLOBALE DEI LOTTI € 1.703.409,52.

Elaborati in allegato:

- Planimetrie Lotti.

Cerro al Volturno, lì 30/11/2018

IL C.T.U.
Geom. MASSUCCI Bernardino