

Indice

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni di accertamento**
- 3. Identificazione dei beni oggetto della vendita**
- 4. Descrizione sommaria**
- 5. Stato di possesso**
- 6. Vincoli e oneri giuridici**
- 7. Attuali e precedenti proprietari**
- 8. Pratiche edilizie**
- 9. Creditori intervenuti**
- 10. Valutazione complessiva del bene**
- 11. Individuazione dei lotti di vendita**

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale reperita
- Stralcio di piano di fabbricazione e NTA ed inquadramento territoriale
- Attestazione d'invio perizia ai creditori precedenti



TRIBUNALE DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELLE ESECUZIONI- DOTT. V. COBIANCHI
BELLISARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 40/2019

Oggetto: Procedimento R.g.e n° 40/2018 [REDACTED]
[REDACTED]

1. Premessa

In data 4/12/2019 il sottoscritto Arch. Fabio La Posta iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 230 prestava giuramento in qualità di Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dagli istanti: [REDACTED]

[REDACTED]. Dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, unitamente al custode giudiziario nominato Avv. Paolo Sassi, veniva fissata per il giorno 15 Gennaio 2020 l'inizio delle operazioni peritali. In tale data pertanto ho dato inizio alle operazioni con accesso ai luoghi, ed espletato gli accertamenti successivi necessari al compimento dell'incarico affidatomi ed alla stesura della seguente perizia di stima.

2. Svolgimento delle operazioni di accertamento



2.1 Operazioni di accertamento ed indagini sul bene oggetto di perizia.

Il secondo passo, è stato quello del reperimento di tutte le informazioni utili di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c relativo alle indagini presso gli uffici dell'agenzia del Territorio di Isernia, dove mi sono recato e ottenuto le trascrizioni pregiudizievoli a favore e contro i soggetti esecutati (ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali, etc..) sull'immobile richiesto, mappe censuarie, elaborati planimetrici riportati in catasto, nonchè , previa richiesta ufficiale di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Sesto Campano, la documentazione necessaria alla valutazione della corrispondenza tra situazione autorizzata mediante procedimenti edilizi (Dia, concessioni edilizie, scia o permessi a costruire etc..) e situazione allo stato di fatto. Tutte le informazioni sono state utili per riscontrare vizi o difformità rispetto alla documentazione ufficiale ad oggi in Catasto e Uffici Tecnici comunali .

2.2 Controllo degli estremi indicati nell'atto di pignoramento

Alla luce delle indagini esperite presso L'agenzia del Territorio di Isernia, dalla documentazione allegata al procedimento e dal confronto di quanto riportato nell'atto di pignoramento è stata appurata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati, avendo verificato che la descrizione degli stessi, i riferimenti catastali sono conformi agli atti e permettono l'identificazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

L'elenco delle trascrizioni e iscrizioni e dei proprietari precedenti è riportato negli allegati riguardanti il trentennio anteriore alla data della sentenza .

SUB.1 E SUB 7 BENI COMUNI NON CENSIBILI E NON INSERITI NELLA PROCEDURA.

All'interno della procedura esecutiva non sono inseriti i sub. 1 e sub. 7 identificati come beni comuni non censibili; nella realtà rappresentano, l'uno il lotto di terreno antistante l'ingresso principale su cui insiste il fabbricato industriale, l'altro il corpo scala/ascensore di collegamento alle diverse unità immobiliari. In realtà era stato inserita all'interno del pignoramento la particella 285



graffata di cui all'immobile 10 nell'elenco degli immobili oggetto di comandi. Risulta tale stato delle cose a seguito della cronistoria dei procedimenti succedutisi, essendo stata in primis eseguita la notifica del procedimento, successivamente la divisione catastale, e in ultimo la trascrizione dell'atto. Ad oggi infatti risultano ulteriori sub. ; cioè il num 1 e il num. 7. Si ritiene di dover sottoporre tale aspetto lacunoso al giudice.

2.3 Controllo della regolarità e completezza della documentazione ipocatastale in atti

Per quel che concerne la verifica della completezza dei certificati, delle trascrizioni e delle iscrizioni e l'esatta individuazione del bene e l'elenco dei proprietari succedutisi nel trentennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si è svolta apposita indagine presso l' Agenzia del Territorio di Isernia e si rimanda rispettivamente al paragrafo 6 e 8 della presente.

2.4 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio

Come accennato in precedenza, si è provveduto al recupero di tutte le informazioni necessarie presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Isernia e dell' Ufficio tecnico del Comune
Per le risultanze di tale verifica si rimanda al paragrafo 6.

3. Identificazione dei beni oggetto della vendita

Tutti gli immobili si trovano nel comune di Sesto Campano (Is) in località Mazzarello S.s. 85 Venafrana

Di seguito l'elenco degli immobili.

Immobilabile n° 1



Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 6 graffato ,cat D7 piano T

rendita € 1924,84

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 2

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 2 graffato ,cat C6 piano T

Consistenza 115mq

rendita 320,72 €

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 3

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 3 graffato ,cat D7 piano T

rendita € 7095,74

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 4

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 5 graffato ,cat D7

Rendita catastale 1895,84 €

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 5

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 4 graffato ,cat D7 piano T

Rendita catastale 7222,34 €

Proprietà per la quota di 1/1



Immobile n° 6

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 8 graffato ,cat A/2 piano T

Consistenza 4,5 vani

Rendita catastale 348,61 €

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 7

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 9 graffato ,cat A/2 piano T

Consistenza 4,5 vani

Rendita catastale 348,61 €

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 8

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 10 graffato ,cat A/2 piano 1

Consistenza 11,5 vani

Rendita catastale 890,89 €

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 9

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 11 graffato ,cat A/2 piano 1

Consistenza 11,5 vani

Rendita catastale 890,89 €

Proprietà per la quota di 1/1

Immobile n° 10

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 285



L'immobile in questione risulta soppresso come risulta da visura storica , tipo mappale del 18/12/03 prot. IS0082497 in atti dal 18/12/03 (n° 1324.1/03).

La soppressione ha generato la particella 299 e tutti i relativi sub. La variazione catastale è stata eseguita prima della trascrizione del procedimento.

4. Descrizione degli immobili

Gli immobili di perizia si trovano nel comune di Sesto Campano in località Marzanello e per la precisione nella zona del nucleo industriale dello stesso comune. Al lotto si accede direttamente dalla strada statale SS85 che da Venafro/isernia procede in direzione Sesto campano /Vairano.

L'immobile è visibile dalla strada ed è servito da una strada interna al nucleo industriale che corre parallela alla SS.85. . Gli immobili sono tutti collocati all'interno del capannone industriale di proprietà della ditta [REDACTED] costituiscono un unico stabile all'interno del lotto di terreno.

4.1 Descrizione ,caratteristiche e rifiniture degli immobili

Immobile n° 1

Immobile n° 1

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 6 graffato ,cat D7 piano T

rendita € 1924,84

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

L'immobile si trova al piano terra dello stabilimento produttivo ed è attualmente occupato dalla ditta [REDACTED] registrata con regolare contratto di locazione. Tale spazio, è destinato a rimessa e stoccaggio della ditta, dunque a smistamento per consegne in arrivo ed uscita dalla sede. L'interno è in buono stato di conservazione ed è realizzato in struttura in cemento armato prefabbricato . L'interno è tinteggiato con una vernice a base acrilica e il pavimento è in cemento industriale. L'esterno è realizzato con pannelli prefabbricati di cemento a graniglia. L'altezza del locale è 6,50mt . Presenta tutte le dotazioni impiantistiche per un capannone industriale e dal punto



di vista urbanistico, tutte le certificazioni necessarie alla sua agibilità, incluso dunque gli impianti antincendio, idrico elettrici. Tuttavia presenta fenomeni di infiltrazione che hanno reso necessario l'intervento del sottoscritto per la stima e la valutazione delle lavorazioni utili alla risoluzione di tali problematiche. Per tale ragione si rimanda alla relazione integrativa depositata a seguito di richiesta del giudice ed allegata a tale R.g.e n° 40/2019. In tale sede pertanto si vedrà detratta dalla valutazione del compendio immobiliare la quota parte relativa alle spese di manutenzione straordinaria quantificate.

Sup.comm.le: 320mq

Spazio di manovra esterno

Sup. comm.le =41mq

Immobile n° 2

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 2 graffato ,cat C6 piano T

Consistenza 115mq

rendita 320,72 €

Proprietà per la quota di 1/1

Consiste in 10 posti auto per il personale , e sono collocati all'esterno dinanzi all'entrata principale. Risultano coperti da una struttura metallica ombreggiante in cattivo stato di conservazione (senza schermatura, resta soltanto la struttura metallica)

La superficie commerciale è di 115mq.

Immobile n° 3

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 3 graffato ,cat D7 piano T

rendita € 7095,74

Proprietà per la quota di 1/1

L'immobile si trova al piano terra dello stabilimento produttivo confinanti a mezzo di una porta rei con il sub 4. Sono impegnati a deposito della ditta particolare rimessa di materiale elettrico per la manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione. L'interno è in ottimo stato di



conservazione ed è realizzato in struttura in cemento armato prefabbricato . L'interno è tinteggiato con una vernice a base acrilica e il pavimento è in cemento industriale. L'esterno è realizzato con pannelli prefabbricati di cemento a graniglia. L'altezza del locale è 6,50mt .Presenta tutte le dotazioni impiantistiche per un capannone industriale e dal punto di vista urbanistico, tutte le certificazioni necessarie alla sua agibilità, incluso dunque gli impianti antincendio, idrico elettrici. Tuttavia presenta fenomeni di infiltrazione che hanno reso necessario l'intervento del sottoscritto per la stima e la valutazione delle lavorazioni utili alla risoluzione di tali problematiche. Per tale ragione si rimanda alla relazione integrativa depositata a seguito di richiesta del giudice ed allegata a tale R.g.e n° 40/2019. In tale sede pertanto si vedrà detratta dalla valutazione del compendio immobiliare la quota parte (si conviene pari a 1/4 della stima) relativa alle spese di manutenzione straordinaria quantificate. Al sub 3 sono inoltre identificati anche altri immobili annessi, quali la pensilina esterna (per il parcheggio), la rampa di manutenzione e la pensilina per il rifornimento carburante. Quest'ultime non vengono attualmente utilizzate e versano in totale stato di abbandono. La pompa di benzina carburante è abbandonata e necessita di una totale rimozione della stessa e relativa opera di bonifica, a causa della vetustà dell'impianto non più conforme alle norme vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

Per tale ragione verrà stabilita una somma a corpo comprensiva delle opere e oneri di bonifica e smaltimento oltretutto delle spese tecniche. Tale somma sarà detratta dal valore della stima ottenuto .

La sup. comm.le = 630mq (lett. B allegato)

Appartengono a tale unità immobiliare anche altri spazi esterni :

Pensiline carburante, rampa manutenzione e un'altra pensilina esterna. (lett. C-D-E allegato)

Sup.comm.le =44mq

Spazi esterni/piazzale di manovra (lett. F -H allegato)

Sup.comm.le = 4610 mq

Spazi a verde (lett. G)

Sup.comm.le = 690mq

Immobile n° 4



Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 5 graffato ,cat D7

Rendita catastale 1895,84 €

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

L'immobile si trova al piano terra dello stabilimento produttivo confinante con il sub 6 e sub 4 . I locali sono aperti e senza divisori per cui a diretto contatto con le unità in locazione alla ditta [REDACTED] in particolare rimessa di materiale elettrico per la manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione. L'interno è in ottimo stato di conservazione ed è realizzato in struttura in cemento armato prefabbricato . L'interno è tinteggiato con una vernice a base acrilica e il pavimento è in cemento industriale. L'esterno è realizzato con pannelli prefabbricati di cemento a graniglia. L'altezza del locale è 6,50mt . Presenta tutte le dotazioni impiantistiche per un capannone industriale e dal punto di vista urbanistico, tutte le certificazioni necessarie alla sua agibilità, incluso dunque gli impianti antincendio, idrico elettrici. Tuttavia presenta fenomeni di infiltrazione che hanno reso necessario l'intervento del sottoscritto per la stima e la valutazione delle lavorazioni utili alla risoluzione di tali problematiche. Per tale ragione si rimanda alla relazione integrativa depositata a seguito di richiesta del giudice ed allegata a tale R.g.e n° 40/2019. In tale sede pertanto si vedrà detratta dalla valutazione del compendio immobiliare la quota parte relativa alle spese di manutenzione straordinaria quantificate.

La sup. comm.le = 315mq

Spazio di manovra esterno

Sup. comm.le =37mq

Immobile n° 5

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 4 graffato ,cat D7 piano T

Rendita catastale 7222,34 €

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]



Al presente immobile risultano identificati diverse unità immobiliari ricadenti sempre nello stesso stabilimento industriale ovvero nel lotto in cui lo stesso ricade. Risultano difatti allo spazio esterno diverse aree di corte utilizzate per parcheggi o per il carico e scarico merci, oltre ai vani principali collocati al piano terra confinanti con i sub 3, 5 e 6. Sono utilizzati dalla proprietà [REDACTED] vengono utilizzati come locali di deposito e magazzino, come locale autoclave e cabina elettrica. Esternamente al fabbricato industriale, ma all'interno della particella, ci sono poi due volumi utilizzati come locali tecnici. Un volume da circa 69mq e l'altro da 36mq, l'uno per la cabina elettrica l'altro per l'autoclave.

All'interno del fabbricato ci sono poi due spazi, il primo di 108 mq utilizzato a spogliatoi e servizi, l'altro confinante con i locali precedenti e identificati a magazzino della ditta trasporti. (613mq) Presentano le stesse finiture industriali dei locali su descritti. Ci sono poi spazi esterni utilizzati come spazi di manovra e una pensilina con 10 posti auto con sup. 120mq. Le aree a verde sono mq1044. In tale sede si vedrà detratta dalla valutazione del compendio immobiliare la quota parte (si conviene pari a 1/4 della stima) relativa alle spese di manutenzione straordinaria quantificate per le infiltrazioni riscontrate.

Inoltre, si rende necessaria la redazione di un CILA per modifiche opere interne, per tale aspetto si rimanda al par. 6.1.

PRODUZIONE (LETT B allegato)

Sup.comm.le =613mq

SERVIZI IGIENICI (LETT C allegato)

Sup.comm.le =108 mq

PESA ESTERNA 80T (LETT D allegato)**POSTI AUTO/PENSILINA (LETT. E allegato)**

Sup. 220mq

SPAZI ESTERNI DI MANOVRA (LETT. F-H allegato)

Sup. 2210 mq

CABINA ELETTRICA (LETT L allegato)

Sup.69 mq

AUTOCLAVE (LETT. M allegato)

Sup.36 mq



AREE A VERDE (LETT G allegato)

Sup.1130mq

Immobile n° 6

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 8 graffato ,cat A/2 piano T

Consistenza 4,5 vani

Rendita catastale 348,61 €

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

L'unità in questione si trova al piano terra dello stabile oggetto di perizia e consiste nell'appartamento collocato al piano terra e cui si accesso dall'ingresso principale. La sua consistenza è di 4,5 vani, ovvero 4 stanze adibite ad ufficio e un corridoio centrale servente le stesse. L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla società [REDACTED] e risulta essere utilizzata come deposito di materiale d'ufficio e attrezzature di illuminazione pubblica (lampioni, elementi accessori che compongono il lampione) , inoltre è incluso un locale quadri elettrici. . Le finiture sono discrete, con pavimenti in grès porcellanato , intonaco civile e controsoffitti uso ufficio comprensivi di illuminazione di pannelli neon incassati nel cartongesso. Non è presente un locale di servizi igienici. Gli infissi non sono di ultima generazione a taglio termico ma vetro a doppia camera. L'altezza dei locali interni è di 3,20mt, il cartongessi 2.70mt.

La superficie comm.le è di 115mq

Immobile n° 7

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 9 graffato ,cat A/2 piano T

Consistenza 4,5 vani

Rendita catastale 348,61 €

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

L'unità in questione è l'appartamento collocato alla destra dell'ingresso dello stabile, utilizzato come uffici per la ditta [REDACTED] a sala caffè all'interno dell'immobile è occupata dalla



ditta [REDACTED] l'appartamento si ha accesso diretto con il sub 6 che come visto in precedenza , è occupato ed utilizzato dalla stessa ditta di trasporti. Il locale è perfettamente agibile e dotato di tutti i comfort ed i servizi necessari per la sua agibilità. Requisiti impiantistici, aeroilluminanti, altezze (3,20mt/2,70mt) . Le finiture sono discrete. In totale è costituito da 4 uffici e 2 servizi igienici con disimpegno. I locali sono climatizzati (caldo/freddo) da un impianto di ventilazione meccanica ventilata unica, collocata a cartongesso con sistemi canalizzati in tutte le stanze.

La Sup. comm.le è di 118mq.

Immobile n° 8

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 10 graffato ,cat A/2 piano 1

Consistenza 11,5 vani

Rendita catastale 890,89 €

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

L'immobile in questione si colloca al primo piano dello stabile oggetto di perizia ed è occupato dal [REDACTED] zato ad uso ufficio ed archivio . Le finiture sono discrete, pavimenti in grès porcellanato smaltato, intonaco civile. Controsoffitti con illuminazione ad incasso nei pannelli di cartongesso. L'unità immobiliare presenta tutti i comfort necessari alla sua agibilità , dal punto di vista urbanistico tutte le certificazioni degli impianti (termico elettrico ed idrico) ; i locali sono climatizzati (caldo/freddo) da un impianto di ventilazione meccanica ventilata unica, collocata a cartongessi con sistemi canalizzati in tutte le stanze. E' servito da un ascensore dal piano terra inserito nel vano scala. Gli infissi sono taglio termico di prima generazione.

Sup. comm.le 300mq

Immobile n° 9

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 11 graffato ,cat A/2 piano 1

Consistenza 11,5 vani

Rendita catastale 890,89 €



Proprietà per la quota di 1/1

L'immobile in questione si colloca al secondo piano dello stabile oggetto di perizia ed è occupato da varie società:

2 stanze dallo

5 stanze da

1 stanza

1 stanza

Il resto sono spazi comuni 1 archivio ed il corpo scala / ascensore ed il locale servizi igienici in comune.

Le finiture degli interni sono discrete, pavimenti in grès porcellanato smaltato, intonaco civile. Controsoffitti con illuminazione ad incasso nei pannelli di cartongesso. L'unità immobiliare presenta tutti i comfort necessari alla sua agibilità, dal punto di vista urbanistico tutte le certificazioni degli impianti (termico elettrico ed idrico); i locali sono climatizzati (caldo/freddo) da un impianto di ventilazione meccanica ventilata unica, collocata a cartongessi con sistemi canalizzati in tutte le stanze. E' servito da un ascensore dal piano terra inserito nel vano scala. Gli infissi sono taglio termico di prima generazione.

Un altro elemento accessorio dell'immobile di cui al sub 11 è il lastrico solare che rappresenta il terrazzo di copertura del fabbricato.

Sup. comm.le 300mq

Immobile n° 10

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13, p.lla 285

L'immobile in questione risulta soppresso come risulta da visura storica, tipo mappale del 18/12/03 prot. IS0082497 in atti dal 18/12/03 (n° 1324.1/03).

La soppressione ha generato la particella 299



5 Stato di possesso

I beni costituenti i lotti di vendita risultano occupati da una pluralità di società tutte locatarie con contratto di fitto.

1) [REDACTED] (società debitrice esecutata):

- intero primo piano del compendio pignorato, adibito prevalentemente ad uso archivio;
- n. 2 stanze poste al secondo piano, una adibita ad uso ufficio e una uso archivio.

-

[REDACTED]

- n. 1 stanza posta al piano terra adibita ad uso ufficio e porzione di capannone posto sul retro del compendio pignorato, in forza di contratto di locazione che il legale rappresentante si riserva di produrre.

3) [REDACTED]:

- N. 1 stanza posta al piano terra adibita ad uso ufficio, in forza di contratto di locazione che il legale rappresentante si riserva di produrre.

[REDACTED]

- N. 1 stanza adibita ad uso ufficio posta al piano terra, in forza di contratto di locazione che il legale rappresentante si riserva di produrre.

-

[REDACTED]

- Porzione di immobile posto al piano terra, in forza di contratto di locazione, che il legale rappresentante si riserva di produrre.

- N. 5 stanze poste al piano secondo del compendio pignorato, senza tuttavia alcun contratto giustificativo, e senza tuttavia rinvenire nessuno in loco facente capo a tale società con cui poter interloquire.

-

6) [REDACTED]:

- N. 1 stanza adibita ad uso ufficio posta al piano secondo, in forza di contratto di locazione del 15.01.2015, con scadenza gennaio 2020 e rinnovo tacito annuale, registrato in data 13.02.2015 presso l' Agenzia delle Entrate di Isernia, che si riserva di produrre.

-

7) [REDACTED]:

- N. 2 stanze adibite ad uso ufficio poste al piano secondo, in forza di contratto di locazione che il legale rappresentante si riserva di produrre.

Il signor [REDACTED] ha precisato inoltre che il piazzale e terreno circostante si trovano della disponibilità delle varie società e persone fisiche sopra indicate

[REDACTED]

num rep. n°470 serie 3t registrato in data 31 marzo 2017



Il locatore , proprietario dell'immobile cede al conduttore parte all'immobile sito al piano terra per esercitarvi la propria attività di deposito che non comporti lavorazioni in contrasto con la destinazione dell'immobile e parte della zona uffici siti al secondo piano

6. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Si riportano tra gli allegati l'elenco per immobili delle trascrizioni a favore e contro i soggetti debitori, e l'elenco sintetico delle formalità nel ventennio anteriore sino alla data antecedente all'atto di pignoramento e aggiornata al 28/01/2019 , ispezioni eseguite a seguito della ctu.

Sono state eseguite ulteriori indagini relative alla particella in questione e ai relativi sub componenti le unità immobiliari, e agli atti risulta che nel ventennio antecedente la data del pignoramento oltre alle enunciate trascrizioni riguardanti i rogiti e le compravendite risulta :

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** , trascritto il 4/11/2019 ai num. 3471/2881 nascente da verbale di pignoramento immobili del 3/10/2019 Ufficiale Giudiziario da Isernia rep. 959 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]vente per oggetto quota dell'inter in piena proprietà di:

Fabbricato industriale D7 in Sesto Campano foglio 13 p.lla 299

Terreno in Sesto Campano F.13, p.lla 285

Si riporta il quadro D di detta nota di trascrizione

L'immobile oggetto di pignoramento notificato in data 3/10/2019 risulta essere stato oggetto di divisione, originando così i sub. 2-3-4-5-6-8-9-10-11, effettuata in data 15/10/19 prot. Is0039035 in atti dal 16/10/19 (n° 5432.1/19)- Il pignoramento viene trascritto per euro 502.006,16 oltre interessi come precisato in precetto, nonché le spese e competenze relative al precetto, costo notifica e le successive di legge. Si estende a frutti rendite, pertinenze ed accessori. Il creditore elegge domicilio presso lo studio Maccalini e Associati, sito in Avezzano (aq) in via Veneto, 58.

[REDACTED] **IPOTECA VOLONTARIA** , iscritta il 28/12/2004 ai numeri [REDACTED] cente da concessione a garanzia di mutuo del 23/12/2004 ai rogiti del notaio Longobardi Agostino da Isernia rep. n° [REDACTED]



[REDAZIONE] e contro
la [REDAZIONE], per un
montante ipotecario di € 2.000.000,00 ed un capitale di € 1.000.000,00 durata 10 anni avente
per oggetto piena proprietà di :

Fabbricato industriale D7 in Sesto Campano foglio 13 p.lla 299

Terreno in Sesto Campano F.13, p.lla 285

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.1 Oneri derivanti da difformità urbanistico -catastali a carico dell'acquirente.

Dalla visione delle pratiche edilizie succedutesi negli anni risulta la difformità edilizia relativa alla mancata realizzazione secondo progetto di variante segnalato più avanti che prevedeva la realizzazione e trasformazione dei locali deposito in asilo aziendale. Il progetto regolarmente approvato dagli enti competenti , tra cui risulta il parere positivo dell'Asrem, non è mai stato realizzato, pertanto è necessaria la redazione di una nuova pratica edilizia con CILA per opere di modifica interna . Lo stato di fatto non è stato trasformato rispetto al progetto originario prima della variante.

Per la redazione di tale pratica edilizia si quantificano le spese in € 2'500 onnicomprensive di diritti di segreteria , oneri catastali iva e cassa previd.

6.2 Altre informazioni per l'acquirente



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **nessuna**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberata ma Non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**

Non sussistono gestioni condominiali.

7. Attuali e precedenti proprietari

Come si evince dalle trascrizioni e dalle visure catastali storiche, risulta:

COSTITUZIONE del 18/12/2003 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 18/12/2003 Registrazione:
COSTITUZIONE (n. 1285.1/2003) [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria sino al 24/12/2014

[REDACTED]
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal
22/01/2015 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: LONGOBARDI AGOSTINO Sede: ISERNIA
Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA` PER INCORPORAZIONE (n. 202.1/2015), alla
quale a sua volta il terreno identificato in catasto col foglio 13 p.lla 285, era pervenuto per la quota
dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 25/08/99 in notar Ventriglia Antonio
di Venafro rep. [REDACTED]
[REDACTED]

8. Pratiche edilizie susseguitesi negli anni.

Dall'analisi dello stato di fatto ad oggi e dalle pratiche urbanistiche reperite presso gli uffici
dell'Edilizia del Comune di Sesto Campano, è stato possibile appurare la cronistoria dei lavori
susseguitisi al fabbricato nel corso degli anni.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- Concessione edilizia n° 13 del 23/07/2001 variante in corso ed ampliamento
- Concessione edilizia n° 17 del 11-11-2002 seconda variante in corso d'opera
- Dia ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47 del 28/02/85 -lievi modifiche alle tramezzature degli uffici
- Ultimazione dei lavori in data 3/12/2003
- Collaudo statico delle opere strutturali in Ata 28/11/2003
- Dichiarazioni di conformità della salubrità degli ambienti e degli impianti rilasciata in data 1-12-2003
- Iscrizione al catasto presso l'UTE di Isernia in data 18-12-2003 prot. n°IS0083207, F.13, p.lla 299 Parere positivo VV.FF rilasciato in data 24-09-01
- Parere positivo Asrem rilasciato in data 19-12-2003
- Agibilita' in data 22-12-2003 dal comune di Sesto Campano
- Permesso di costruire n° 38 del 21-10-2009 -cambio di destinazione d'uso con annesse opere interne per la realizzazione di un asilo aziendale
- Permesso di costruire n° 26 del 15-11-2010 Variante in corso d'opera
- Dichiarazione di salubrità degli ambienti e asciugatura dei muri in data 15-12-2010
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico in data 28-02-2010
- Voltura catastale in data 9-12-2010 prot. n° IS0130154, F.13 P.LLA 299
- Agibilità in data 22-12-2010 certificato n° 7-2010

9. Creditori intervenuti

Dall'esame degli atti del procedimento depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e dalle trascrizioni a favore e contro i soggetti eseguiti sull'immobile richiesto, alla data del 9/09/2020 non risultano altre trascrizioni a favore e contro gli immobili in questione, pertanto non sussistono creditori intervenuti nella procedura



10 Valutazione complessiva del bene

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TERNA

Corrone: 00100 CAMPANO

Frazioni: Edoubera/INTERO TERRITORIO

Culte: Roma, R

Miscione catastale:

Destinazione: Riscaldamento

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazioni (€/mq a mens)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	INFRIVALE	500	700	1			
Abitazioni di tipo commerciale	INFRIVALE	350	500	1			
BOX	INFRIVALE	310	400	1			

E' stata applicata una quotazione media unitaria per mq residenziale e commerciale sulla base del metodo comparativo procedendo mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima con immobili simili oggetto di compravendita, secondo le indicazioni fornite dalle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio degli ultimi semestri. E' stata pertanto effettuata un'indagine nella zona consultando gli operatori locali, e le quotazioni immobiliari Omi. Per la parte inerente i locali residenziali, invece è stato possibile reperire i seguenti valori di riferimento. Si sono così definiti i seguenti parametri di riferimento:

Residenziale= 700 €/mq

Capannoni artigianali/produttivi = 450 €/mq

Magazzini e depositi= 150/200 €/mq

Spazi esterni di manovra = 30€/mq (omnicomprensivi di quota per cancellate ed inferriate di recinzione)

30€ (Va terreno produttivo incluso di asfalto)

Aree a verde = 25€/mq



Parcheggi esterni = 70€/mq

Successivamente in sede di calcolo potrebbero essere applicati coefficienti di plusvalenza o minusvalenza in base allo stato di manutenzione e conservazione.

Per alcune categorie o zone del capannone industriale verranno applicate valutazioni meramente soggettive e con cognizione di causa secondo i criteri dei costi di costruzione ex-novo.

Immobile n° 1

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 6 graffato ,cat D7 piano T

Capannone industriale

Superficie lorda: 320 mq

Spazi esterni= 41mq

Prezzo di riferimento Sup.comm /mq: 450€/mq

Valore comm.le: 320 mq*450= 144.000 €

41mq*30€= 1230€ (Va spazi esterni)

Valore Immobile 1:

145.230 €

Immobile n° 2

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 2 graffato ,cat C6 piano T

Sup. comm.le 115mq

Deposito e aree esterne destinate a parcheggio:

Prezzo di riferimento Sup.comm /mq: 150€/mq

Valore comm.le : 115 mq*70= 8050 €

Valore Immobile 2:



8.050 €**Immobile n° 3**

Località Mazzarello S.s. 85 Venafrana - Sesto Campano

Foglio 13 , p.lla 299 sub 3 graffato ,cat D7 piano T

Capannone industriale :

sup. comm.le = 630mq

Prezzo di riferimento Sup.comm /mq: 450€mq

Zona produzioneValore comm.le: $630\text{mq} \times 450\text{€} = 283.500\text{€}$ **Pensiline carburante, rampa manutenzione e pensilina esterna**

Va= 5'000€ a corpo

Spazi esterni/piazzale di manovra (omnicomprensivi di cancellate ed inferriate di recinzione)

Sup.comm.le = 4610 mq

Va= $4610 \times 30\text{€} =$

138'300€

Spazi a verde

Sup.comm.le = 690mq

Va= $690 \times 25\text{€} =$

17'250€

Valore Immobile 3= $283.500\text{€} + 10'000\text{€} + 138'300\text{€} + 17'250\text{€} =$ **Valore Immobile 3 = 449'050€****Opere di bonifica smaltimento pompa carburante:****25'000€** onnicomprensive di oneri diretti e indiretti oltre che di spese tecniche, Iva e cassa previdenziale)

A detrarre :

 $6'011,28\text{€} / 4 = 1502,82\text{€}$ quota parte manutenzione infiltrazioni

25'000 opere di bonifica pompa di benzina



449'050-1502,82-25'000=

422'547,18

Immobile n° 4

Capannone industriale :

sup. comm.le = 340mq

Prezzo di riferimento Sup.comm /mq: 450€/mq

Valore comm.le: 340mq*450€= 153.000€

37mq*30€= 1'110€ (Va spazi esterni)

Valore Immobile 4:

154.110 €

Immobile n° 5

Sup. comm.le = 613mq

PRODUZIONE

Prezzo di riferimento Sup.comm /mq: 450€/mq

Valore comm.le: 613mq*450€= 275.850€

A ciò viene detratta la quota parte per la risoluzione dei problemi di infiltrazione

6'011,28€/4= **1502,82€**

275.850€-1502,8

274'347,18€

SERVIZI IGIENICI

Sup.comm.le =108 mq



108mq*450€= 48'600€

A detrarre oneri regolarizzazione pratica catastale 2500€

48'600-2500=

46'100€

PESA ESTERNA 80T

A corpo 5'000€

POSTI AUTO/PENSILINA

Sup. 220mq

220*70€=

15'400€

SPAZI ESTERNI DI MANOVRA

Sup. 2210 mq

2210*30€=

66'300€

CABINA ELETTRICA E AUTOCLAVE

Sup.69mq+36MQ

69*200€

21'000€

AREE A VERDE

Sup.1130mq

1130*25€=

28'250€

VALORE IMM.5=

456'397,18€

Immobile n° 6



Sup. comm.le =115mq

Valore Residenziale= 700 €/mq

115*700€=

80'500€

Valore Immobile 6:

80.500 €

Immobile n° 7

Sup. comm.le =118mq

Valore Residenziale= 700 €/mq

118*700€=

80'500€

Valore Immobile 7:

82.600 €

Immobile n° 8

Sup. comm.le 300mq

Valore Residenziale= 700 €/mq

300*700€=

210'000€

Valore Immobile 8:

210'000 €

Immobile n° 9

Sup. comm.le 300mq

Valore Residenziale= 700 €/mq

300*700€=

210'000€

Valore Immobile 9:

210'000 €



11.1 Individuazione dei lotti di vendita

Verrà individuato 1 lotto di vendita comprensivo di tutti gli immobili facenti parte dello stesso stabile :

LOTTO 1:

VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA = 1.769.434,36 €

Isernia li, 15/12/2020

Arch. Fabio La Posta

