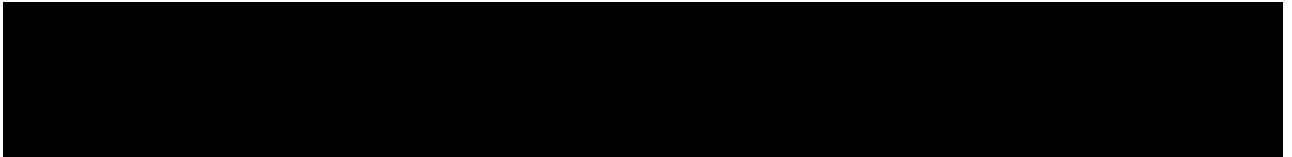


Dott. Ing. Roberto Mastronardi
Via Gorizia, 16 – 86170 Isernia (IS)
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia n. 511
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia n. 137

TRIBUNALE DI ISERNIA

**Proc. n. 60/2021 R.G.IMM. – G.E. Dott. Vittorio Cobianchi
Bellisari**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Isernia, li 22.10.2024

Il C.T.U.
Ing. Roberto Mastronardi

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Mastronardi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 511, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia al n. 137, in data 16/05/2024 riceveva l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili nell'ambito della procedura n. 60/2021 R.G.IMM., promossa dalla S [REDACTED]

[REDACTED] G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari.

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

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);*
- 3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,*

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.);*
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento, l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;*

- 9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla sola procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri*

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari disponeva la trasmissione della relazione peritale alle parti almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 15.10.2024, concedendo alle parti il termine di quindici giorni per la proposizione di eventuali osservazioni. Disponeva inoltre di depositare telematicamente la versione definitiva della relazione peritale allegando copia delle eventuali osservazioni proposte dai soggetti elencati e delle relative repliche, almeno cinque giorni prima dell'udienza – vedasi allegato 1 “verbale di conferimento dell'incarico peritale e giuramento CTU”.

1. PREMESSA

In data 16.05.2024, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Mastronardi, innanzi al G.E. Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, prestava giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito della procedura n. 60/2021 R.G.IMM. promossa dalla società SPRING SPV S.R.L. Codice Fiscale e Partita IVA 05074030262 con sede in Conegliano (TV), rappresentata da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. con sede legale in Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 13048380151, [REDACTED]

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

In particolare il sottoscritto:

- in data 17.06.2024 richiedeva tramite PEC al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isernia C.D.U. i certificati di destinazione urbanistica relativa agli immobili pignorati – vedasi allegato 2 “richiesta documentazione Comune di Isernia”;
- in data 17.06.2024 richiedeva tramite PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia, i contratti di affitto relativi agli immobili pignorati vedasi allegato 9 “richiesta contratti di locazione e contratti di locazione relativi ai beni pignorati”;

- in data 17.06.2024 si recava presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio, per acquisire le visure per immobile relative agli immobili pignorati, le planimetrie dei fabbricati pignorati oltre ai Fogli di Mappa – Vedasi allegato 5 “visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie”;

- in data 17.06.2024 prendeva appuntamento presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio per acquisire l’ispezione ipotecaria relativa agli immobili pignorati vedasi allegato 5 “visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie”;

- in data 17.06.2024 richiedeva al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] d alla Custode Dott..Eva Carracillo di effettuare il primo accesso presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Isernia (IS) vedasi allegato 4 “richiesta di accesso e verbale di primo accesso”;

- in data 19.06.2024 si recava presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per acquisire l’ispezione ipotecaria relativa agli immobili pignorati vedasi allegato 5 “visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie”;

- in data 20/06/2024 riceveva tramite PEC dall’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia, comunicazione in merito ai contratti di affitto relativi agli immobili pignorati vedasi allegato 9 “richiesta contratti di locazione e contratti di locazione relativi ai beni pignorati”;

-in data 26.06.2024 si recava presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio, per acquisire le visure per immobile relative agli immobili pignorati, le planimetrie dei fabbricati pignorati oltre ai Fogli di Mappa – Vedasi allegato 5 “visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie”;

- in data 27.06.2024 ricevevo tramite PEC dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Isernia richiesta di integrazione al fine di avere il certificato di destinazione urbanistica terreni - vedasi allegato 2 “richiesta documentazione Comune di Isernia”;

- in data 28.06.2024, alla presenza del custode Dott.ssa Eva Carracillo, effettuava il primo accesso ed il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Isernia – vedasi allegato 4 “richiesta di accesso e verbale di primo accesso”;

- in data 28.06.2024 richiedeva al [REDACTED]

[REDACTED] d alla Custode Dott..Eva Carracillo di effettuare un

nuovo accesso agli immobili pignorati siti nel Comune di Isernia – vedasi allegato 4 “richiesta di accesso e verbale di primo accesso”;

- in data 02.07.2024 ricevevo tramite PEC dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Isernia comunicazione che dovevo prendere appuntamento per poter prendere visione presso il loro uffici dei titoli edilizi - vedasi allegato 2 “richiesta documentazione Comune di Isernia”;

- in data 08.07.2024 riceveva richiesta tramite PEC dal [REDACTED] di spostare l’appuntamento fissato per il giorno 11.07.2024 per il nuovo accesso agli immobili al giorno 15/07/2024 – vedasi allegato 4 “richiesta di accesso e verbale di primo accesso”;

- in data 09.07.2024 confermo tramite PEC lo spostamento dell’appuntamento al giorno 15.07.2024 – vedasi allegato 4 “richiesta di accesso e verbale di primo accesso”;

- in data 15.07.2024, alla presenza del custode Dott.ssa Eva Carracillo, effettuava il nuovo accesso ed il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Isernia – vedasi allegato 4 “richiesta di accesso e verbale di primo accesso”;

- in data 23.07.2024 invio tramite PEC al Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Isernia le integrazioni richieste al fine di avere il certificato di destinazione urbanistica terreni - vedasi allegato 2 “richiesta documentazione Comune di Isernia”;

- in data 23.07.2024 invio tramite PEC al Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Isernia richiesta di appuntamento per poter prendere visione presso il loro uffici dei titoli edilizi degli immobili - vedasi allegato 2 “richiesta documentazione Comune di Isernia”;

- in data 25.07.2024 si recava presso il l’Ufficio Tecnico del Comune di Isernia per prendere visione della documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli immobili pignorati - vedasi allegato 3 “Documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia”;

- in data 30.07.2024 riceveva tramite PEC dall’Ufficio Tecnico del Comune di Isernia il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - vedasi allegato 3 “Documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia”;

- in data 26.08.2024 ritiro presso la copisteria PIXEL la documentazione amministrativa disponibile presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Isernia - vedasi allegato 3 “Documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia”;

- in data 26.08.2024 acquisiva dal sito dell’Agenzia delle Entrate, le quotazioni relative ai terreni agricoli del Comune di Isernia – Valori Agricoli Medi della Provincia di Isernia relativi all’annualità 2014, pubblicati sul BUR n. 18 del 29.01.2015 – vedasi allegato 7 “Valori Agricoli Medi Provincia di Isernia anno 2014”;

- in data 26.08.2024 acquisiva dal sito dell’Agenzia delle Entrate le tabelle OMI fabbricati residenziali Comune di Isernia e tabelle OMI fabbricati commerciali Comune di Isernia - vedasi allegato 6 “tabelle OMI fabbricati residenziali, commerciali e produttivi Comune di Isernia e tabelle OMI fabbricati commerciali Comune di Isernia”;
- in data 29.08.2024 chiedeva al Giudice una proroga di 45 giorni per il deposito della relazione peritale – vedasi allegato 8 “richiesta di proroga deposito relazione di consulenza tecnica”;
- in data 13.09.2024 il Giudice, in relazione alla richiesta del CTU di una proroga di 45 giorni per il deposito della relazione peritale concede tale proroga al CTU – vedasi allegato 8 “richiesta di proroga deposito relazione di consulenza tecnica”;;
- in data 24.10.2024 trasmetteva tramite PEC alle parti ed al custode l’elaborato peritale;

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

Dall’analisi della documentazione del fascicolo si evince che la presente è relativa ai seguenti beni immobili, identificati al:

Catasto fabbricati – Comune di Isernia

1. Foglio 64, particella 30, sub 6,
2. Foglio 64, particella 30, sub 7,
3. Foglio 64 particella.1042,
4. Foglio 64, particella 32, sub 3, graffato particella 822 sub. 6,

Catasto Terreni – Comune di Isernia

1. Foglio n.64 P.IIa n.896
2. Foglio n.64 P.IIa n.993

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

La verifica della completezza dei certificati, delle trascrizioni e delle iscrizioni nonché l'elencazione dei proprietari succedutisi nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, è stata effettuata sulla scorta degli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Ufficio Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare (visure catastali, mappe censuarie e ispezioni ipotecarie del 17.06.2024, del 19.06.2024 e del 26.06.2024).

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

Elenco immobili:

1. Comune di Isernia Catasto fabbricati Foglio 64 Particella 30 Sub 6

Elenco delle formalità:

1. TRASCRIZIONE DEL 10/08/1994 – Registro Particolare 2807 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LONGOBARDI Repertorio 29006 del 29/07/1994

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 152 Registro Generale 2184

Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. *TRASCRIZIONE DEL 17/12/2021 – Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMRNTO IMMOBILI*

Elenco immobili:

Comune di Isernia Catasto fabbricati Foglio 64 Particella 30 Sub 7

Elenco delle formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 28/01/2004 – Registro Particolare 380 Registro Generale 432 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/469 del 02/04/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE*

2. *TRASCRIZIONE del 25/01/2012 – Registro Particolare 260 Registro Generale 321 Pubblico ufficiale VENTREGLIA ANTONIO Repertorio 62187/25357 del 24/01/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*

3. *TRASCRIZIONE del 25/01/2012 – Registro Particolare 261 Registro Generale 322 Pubblico ufficiale VENTREGLIA ANTONIO Repertorio 62187/25357 del 24/01/2012 ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO*

4. *ISCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 152 Registro Generale 2184 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. *TRASCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 1807 Registro Generale 2185 Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*

6. *TRASCRIZIONE DEL 17/12/2021 – Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMRNTO IMMOBILI*

7. *TRASCRIZIONE DEL 03/02/2022 – Registro Particolare 360 Registro Generale 418 Pubblico ufficiale AGOSTINO LONGOBARDI Repertorio 17330 del 19/07/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*

8. *TRASCRIZIONE DEL 03/02/2022 – Registro Particolare 361 Registro Generale 419 Pubblico ufficiale AGOSTINO LONGOBARDI Repertorio 17330 del 19/07/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*

9. *TRASCRIZIONE DEL 10/02/2022 – Registro Particolare 447 Registro Generale 512*
Pubblico ufficiale AGOSTINO LONGOBARDI Repertorio 17330 del 19/07/1991

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’

10. *TRASCRIZIONE DEL 10/02/2022 – Registro Particolare 448 Registro Generale 513*
Pubblico ufficiale AGOSTINO LONGOBARDI Repertorio 17330 del 19/07/1991

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’

Elenco immobili:

Comune di Isernia Catasto fabbricati Foglio 64 Particella 1042

Elenco delle formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 28/07/2003 – Registro Particolare 2602 Registro Generale 3123*
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 229/2003 del 04/07/2003

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO GIUDIZIARIO EX ART. 670 N.1 CPC

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 73 del 18/02/2010 (CANCELLAZIONE)

2. *ISCRIZIONE del 11/04/2008 – Registro Particolare 249 Registro Generale 1966*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 139 del 13/02/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. *TRASCRIZIONE del 28/01/2010 – Registro Particolare 229 Registro Generale 311*
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 1493 del 29/12/2009

ATTOESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. *ISCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 152 Registro Generale 2184*
Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. *TRASCRIZIONE DEL 17/12/2021 – Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331*
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco immobili:

Comune di Isernia Catasto fabbricati Foglio 64 Particella 32 Sub 3

Elenco delle formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 28/07/2003 – Registro Particolare 2602 Registro Generale 3123*
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 229/2003 del 04/07/2003

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO GIUDIZIARIO EX ART. 670 N.1 CPC

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 73 del 18/02/2010 (CANCELLAZIONE)*
- 2. ISCRIZIONE del 11/04/2008 – Registro Particolare 249 Registro Generale 1966
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 139 del 13/02/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
- 3. TRASCRIZIONE del 28/01/2010 – Registro Particolare 229 Registro Generale 311
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 1493 del 29/12/2009
ATTOESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
- 4. ISCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 152 Registro Generale 2184
Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO*
- 5. TRASCRIZIONE DEL 13/11/2019 – Registro Particolare 3011 Registro Generale 3612
Pubblico ufficiale ISERNIA Repertorio 861 del 07/12/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE*
- 6. TRASCRIZIONE DEL 17/12/2021 – Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMRNTO IMMOBILI*

Elenco immobili:

Comune di Isernia Catasto terreni Foglio 64 Particella 993

Elenco delle formalità:

- 1. TRASCRIZIONE del 07/02/1997 – Registro Particolare 423 Registro Generale 480
Pubblico ufficiale LONGOBARDI AGOSTINO Repertorio 36538 del 21/01/1997
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
- 2. TRASCRIZIONE del 28/07/2003 – Registro Particolare 2602 Registro Generale 3123
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 229/2003 del 04/07/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO GIUDIZIARIO EX ART. 670 N.1 CPC*

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 73 del 18/02/2010 (CANCELLAZIONE)*
- 3. TRASCRIZIONE del 28/01/2004 – Registro Particolare 380 Registro Generale 432
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/469 del 02/04/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE*

4. *TRASCRIZIONE del 25/01/2012 – Registro Particolare 260 Registro Generale 321
Pubblico ufficiale VENTREGLIA ANTONIO Repertorio 62187/25357 del 24/01/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*
5. *TRASCRIZIONE del 25/01/2012 – Registro Particolare 261 Registro Generale 322
Pubblico ufficiale VENTREGLIA ANTONIO Repertorio 62187/25357 del 24/01/2012
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO*
6. *ISCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 152 Registro Generale 2184
Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO*
7. *TRASCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 1807 Registro Generale 2185
Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*
8. *TRASCRIZIONE DEL 17/12/2021 – Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Elenco immobili:

Comune di Isernia Catasto terreni Foglio 64 Particella 896

Elenco delle formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 07/02/1997 – Registro Particolare 423 Registro Generale 480
Pubblico ufficiale LONGOBARDI AGOSTINO Repertorio 36538 del 21/01/1997
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
2. *TRASCRIZIONE del 28/07/2003 – Registro Particolare 2602 Registro Generale 3123
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 229/2003 del 04/07/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO GIUDIZIARIO EX ART. 670 N.1 CPC*

Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 73 del 18/02/2010 (CANCELLAZIONE)*
3. *TRASCRIZIONE del 28/01/2004 – Registro Particolare 380 Registro Generale 432
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/469 del 02/04/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE*
4. *TRASCRIZIONE del 25/01/2012 – Registro Particolare 260 Registro Generale 321
Pubblico ufficiale VENTREGLIA ANTONIO Repertorio 62187/25357 del 24/01/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*

5. *TRASCRIZIONE del 25/01/2012 – Registro Particolare 261 Registro Generale 322
Pubblico ufficiale VENTREGLIA ANTONIO Repertorio 62187/25357 del 24/01/2012
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO*
6. *ISCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 152 Registro Generale 2184
Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO*
7. *TRASCRIZIONE del 01/07/2014 – Registro Particolare 1807 Registro Generale 2185
Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 27515/9021 del 19/06/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’*
8. *TRASCRIZIONE DEL 17/12/2021 – Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

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

Infine, sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica presso L’Ufficio Urbanistica del Comune di Isernia, relativamente ai beni pignorati – vedasi allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia”

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

Quesito n. 2

Descrivere, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in m., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc).

COMUNE DI ISERNIA – FABBRICATI

Fabbricato in Via Sant’Ippolito n. 10, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 6, del catasto fabbricati.

L’unità immobiliare è situata nel Comune di Isernia (IS), in Via Sant’Ippolito n. 10.

L'unità immobiliare, si articola su un solo livello (piano rialzato), di un fabbricato costituente la particella 30 del foglio 64 sub 6. L'accesso all'immobile avviene dal lato Nord/Est. Esso è caratterizzato da cucina, tre camere ed un bagno. L'intera unità immobiliare è rialzata rispetto al piano stradale, accedendo dal portone di ingresso si ci trova di fronte ad una rampa di scale tramite le quali si raggiungono i vani dell'appartamento. La cucina ed una stanza affacciano su via Sant' Ippolito, mentre le altre stanze affacciano una ad Est e l'altra a sud, mentre il bagno affaccia sul piazzale ad Ovest.

L'unità immobiliare contraddistinta al catasto dei fabbricati al foglio n. 64 particella n. 30 sub 3, catasto fabbricati, Zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, ha superficie catastale totale 111 mq, la superficie totale escluse le aree scoperte è di 111 mq, rendita catastale euro 326,66, confina:

- sul lato Sud/Ovest con la particella 822 foglio 64 e con la particella 30 sub 9 del foglio 64;
- sul lato Nord/Ovest con via Sant'Ippolito;
- sul lato Nord/Est con la particella 896 del foglio 64;
- sul lato Sud/Est con la particella 30 sub 7 del foglio 64;

L'immobile, realizzato nel 1870, presenta una pianta rettangolare, ha una superficie di circa 111 mq, ha struttura portante in muratura, ha una copertura con tetto a falde.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle composte da cemento e vari frammenti di pietra naturale, mentre la pavimentazione ed i rivestimenti dei due bagni sono in gres ceramico. Le facciate esterne sono trattate con intonaco cementizio.

Gli infissi sono in legno, sono dotate di vetro doppio ed hanno tapparelle esterne, le porte interne, invece, sono in legno. Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

L'immobile è dotato di impianto idrico, di impianto elettrico e impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa. L'altezza interna è di 2.70 m.

Allo stato attuale presenta un buono stato di conservazione.

Sulla planimetria catastale l'appartamento è indicato al piano primo, ed inoltre è indicata una stanza a piano terra che però non è stato possibile individuare ed alla quale non è stato possibile accedere, in quanto l'accesso ad essa avviene dall'interno del fabbricato, probabilmente tramite un'altra unità immobiliare.

Fabbricato in Via Sant'Ippolito n. 12, identificato al Foglio 64 p.lla 30 sub 7 del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Isernia (IS), in Via Sant'Ippolito n. 12.

Trattasi di un immobile che si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo)

Ha una superficie di circa 145,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 64 particella n. 30 sub 7, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 145 m superficie escluse aree scoperte 141 mq, rendita catastale 326,66 euro.

Confina:

- sul lato Sud con la particella 822 del foglio 64;
- sul lato Est con la particella 896 del foglio 64;
- sul lato Ovest con la particella 822 del foglio 64;
- sul lato Nord/Est con la particella 30 sub 6 del foglio 64;

L'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato avente altri sub, con accesso da Via Sant'Ippolito, si articola su due livelli. L'ingresso è a piano terra dove troviamo due stanze e la rampa di scale che permette di accedere al primo piano. Al primo piano troviamo la cucina, il bagno e tre stanze oltre al disimpegno. L'accesso all'immobile avviene dal lato est.

È presente un terrazzo esterno che affaccia sul lato ovest. Tutte le stanze hanno un'altezza pari a 2.72 m

Trattasi di un immobile realizzato nel 1870, con struttura portante in muratura e tetto a falde. Le facciate esterne sono tratte con intonaco cementizio. Gli affacci si trovano solo sul lato est e sul lato ovest, gli altri due lati dell'immobile sono ciechi. Gli infissi sono dotati di doppio vetro e persiane esterne. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cemento con frammenti di pietra in tutte le stanze del primo piano, tranne che nel bagno dove troviamo pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica. I locali al piano terra, invece presentano una pavimentazione in cls e l'altro una pavimentazione in piastrelle.

Nel bagno troviamo lavandino, bidet, tazza e vasca. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa, di impianto elettrico. Sono presenti tracce di umidità in una delle stanze al primo piano.

Allo stato attuale si presenta in normale stato di conservazione.

**Fabbricato in Via Sant'Ippolito snc, identificato al Foglio 64 p.lla 32 sub 3 graffato
Foglio 64 p.lla 822 sub 6 del catasto fabbricati.**

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Isernia (IS), in Via Sant'Ippolito snc.

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

Ha una superficie di circa 433,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 64 particella n. 32 sub 3, graffato Foglio 64 particella n. 822 sub 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/7, rendita catastale 4244,00 euro.

La particella 32 sub 3 del foglio 64 confina:

- sul lato nord con la particella 822 foglio 64 e la particella 1173 del foglio 64
- sul lato est con la particella 993 del foglio 64
- sul lato sud con la particella 1175 del foglio 64
- sul lato ovest con la particella 671 del foglio 64

La particella 822 sub 6 del foglio 64 confina:

- sul lato Nord con la particella 30 del foglio 64 e con via Sant'ippolito;
- sul lato Est con la particella 896 del foglio 64 e con la particella 993 del foglio 64
- sul lato Sud con la particella 32 del foglio 64;
- sul lato Ovest con la particella 1173 del foglio 64;
- sul lato Nord/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Est con la particella 796 del foglio 64.

L'unità immobiliare è costituita dal sub 8 della particella 822 del foglio 64 e dal sub 3 della particella 32 del foglio 64. Essa si sviluppa su un solo piano (piano terra).

Il sub 3 della particella 32 del foglio 64 ha una struttura in c.a., ha tetto spiovente a due falde, la pavimentazione è di tipo industriale. Ha una pianta regolare di forma prevalentemente rettangolare. L'accesso avviene da via Sant'Ippolito passando per il piazzale della particella 822 foglio 64. L'Ingresso principale si trova sul lato Nord, ma ha anche un accesso dal lato sud. I tre accessi sono tutti carrabili. L'immobile ha tre lati liberi, solo sul lato ovest è presente un altro fabbricato confinante. È costituita da un unico grande locale adibito ad officina, all'interno del quale è stato ricavato un locale ad uso ufficio. Dall'officina si accede ai servizi igienici caratterizzati da un antibagno, n° 2 docce e n° 2 WC, un bagno con lavandino e WC, ed una zona con n° 2 lavatoi. Dall'esterno, invece, dal lato posteriore del fabbricato, si accede al locale che in passato era adibito a locale caldaia. Il locale adibito ad officina, quello che nel passato era utilizzato come locale caldaia e quello destinato ai servizi igienici presentano pavimentazione in klinker mentre in ufficio è presente una pavimentazione in cotto. I bagni presentano le pareti con rivestimento in piastrelle e sanitari in ceramica. È presente l'impianto elettrico di tipo esterno a servizio dell'immobile. L'altezza interna è di 4.20 m in officina, di 2.35 m nel locale adibito ad ufficio, di 2.70 m nei bagni e di 3.00 m nel locale caldaia. Allo stato attuale si presenta in un normale stato di conservazione.

Il sub 6 della particella 822 del foglio 64 si sviluppa su un solo piano (piano terra). Fa parte di un fabbricato, costituente la particella 822 del foglio 64, che si sviluppa su due piani (piano terra e primo piano). Tale fabbricato, comprendente altre unità immobiliari, ha una struttura mista il muratura e cemento armato ed ha un tetto a padiglione. L'accesso avviene da via Sant'Ippolito. L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal lato sud del fabbricato, attraverso l'ufficio. L'unità immobiliare è caratterizzata da un locale adibito ad ufficio, una zona destinata a deposito, ed una parte adibita a cucina/soggiorno pranzo, il deposito è collegato alla cucina/soggiorno pranzo mediante un disimpegno che permette di accedere anche al bagno. La pavimentazione è realizzata con piastrelle composte da cemento con vari frammenti di pietra naturale. Il bagno dotato di lavandino, bidet, vaso e doccia presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica con rivestimento in parete. Il deposito è privo di affacci, mentre la zona cucina ha una porta finestra con inferriata esterna che permette di accedere all'esterno sul lato est del fabbricato. Il bagno è cieco. L'ufficio ha una altezza di 2.70 m, il deposito 3.20 m mentre la zona cucina/soggiorno pranzo di 2.80 m ed il bagno 2.87 m. Allo stato attuale si presenta in un buono stato di conservazione.

Fabbricato, identificato al Foglio 64 p.lla 1042 del catasto fabbricati.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di ISERNIA (IS), in Via Sant'Ippolito n. 2. Trattasi di un immobile che si sviluppa su due livelli (pianoterra e piano interrato). Ha una superficie di circa 469,00 mq.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei fabbricati al foglio n. 64 particella n. 1042, Zona Censuaria 1, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 469 mq, rendita catastale 2422,18 euro.

Confina:

- sul lato Sud/Ovest con altro sub della particella 1004 del foglio 12;
- sul lato Nord con la particella 993 foglio 64;
- sul lato Est con la particella 1163 del foglio 64;
- sul lato sud con il fiume;
- sul lato Ovest con la particella 895 del foglio 64 e la particella 1175 del foglio 64;
- ingloba la particella 34 del foglio 64.

L'unità immobiliare, con accesso da Via Sant'Ippolito, si articola su due livelli. Al piano terra troviamo un unico grande ambiente destinato ad officina, un bagno, un locale tecnico, ed altri tre locali. Al piano interrato, al quale è possibile accedere mediante una rampa esterna,

troviamo un unico grande ambiente costituente il deposito. Ha tre accessi carrabili sul lato nord/ovest, mentre sugli altri tre lati del fabbricato presenta superfici vetrate finestrate.

La pavimentazione è di tipo industriale, l'altezza del piano interrato è di 3.42 m, mentre quella del piano terra è di 4.30 m. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato con tamponatura in blocchi. La copertura sempre realizzata con elementi prefabbricati presenta due falde.

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

COMUNE DI ISERNIA – TERRENI

Terreno, identificato al Foglio 64 p.la 896 del catasto terreni.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Isernia (IS), in Via Sant'Ippolito.

Trattasi di un terreno che ha una superficie di 1120 mq

Si trova in prossimità del fabbricato sito in Via Sant'Ippolito 10, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 6, del catasto fabbricati, e a quello sito in Via Sant'Ippolito 12, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 7, del catasto fabbricati.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei terreni al foglio n. 64 particella n. 896, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, superficie 1120 mq, Reddito Dominicale 9,25 Euro, Reddito Agrario 9,25 Euro.

Confina:

- sul lato Nord con la particella 29 del foglio 64;
- sul lato Est con la particella 1163 del foglio 64;
- sul lato Sud con la particella 993 foglio 64;
- sul lato Ovest con la particella 822 del foglio 64 e la particella 30 del foglio 64;

Il terreno è grossomodo in piano, è accessibile direttamente da via Sant'Ippolito passando attraverso la particella 29 del foglio 64 oppure la particella 822 del foglio 64.

Terreno, identificato al Foglio 64 p.la 993 del catasto terreni.

L'unità immobiliare è situata nel Comune di Isernia (IS), in Via Sant'Ippolito.

Trattasi di un terreno che ha una superficie di 700 mq

Si trova in prossimità del fabbricato sito in Via Sant'Ippolito 10, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 6, del catasto fabbricati, a quello sito in Via Sant'Ippolito 12, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 7, del catasto fabbricati, a quello di via Sant'Ippolito snc

identificato al Foglio 64, particella 32, sub 3 graffato foglio 64, particella 822 sub 6, del catasto fabbricati ed al fabbricato sito in Via Sant'Ippolito 2 , identificato al Foglio 64 particella 1042 del catasto fabbricati.

L'immobile è contraddistinto al catasto dei terreni al foglio n. 64 particella n. 993, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1, superficie 700 mq, Reddito Dominicale 6,87 Euro, Reddito Agrario 5,78 Euro.

Confina:

- sul lato Nord con la particella 896 foglio 64;
- sul lato Est con la particella 1163 foglio 64;
- sul lato Sud con la particella 1042 foglio 64;
- sul lato Ovest con la particella 822 del foglio 64 e con la particella 32 del foglio 64;

Il terreno è grossomodo in piano, è accessibile direttamente da via Sant'Ippolito passando attraverso la particella 822 del foglio 64.

Quesito n. 3

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

1. Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 6;
2. Fabbricato ubicato nel Comune di *Isernia*, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 7;

3. Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 1042;

4. Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 32 sub 3, graffato Foglio 64 Particella 822 sub 6;

5. Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 896;

6. Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 993;

Tutti conformi alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

Quesito n. 4

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

Dai rilievi e dalle verifiche effettuate durante i sopralluoghi del 15.07.2024 presso i beni oggetto del pignoramento, si sono riscontrate differenze, rispetto a quanto contenuto nella documentazione catastale acquisita in data 17.06.2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Isernia, riguardanti i beni immobili. Più precisamente di seguito si riportano le difformità riscontrate per ciascun immobile:

Fabbricato in Via Sant'Ippolito n.10 , identificato al Foglio 64, particella 30, sub 6, del catasto fabbricati Comune di Isernia.

Non è disponibile la stanza situata al piano Terra.

Fabbricato in Via Sant'Ippolito n. 12, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 7 del catasto fabbricati Comune di Isernia.

Non si sono riscontrate difformità.

Fabbricato Via Sant’Ippolito n. 2, identificato al Foglio 64 p.lla 1042 del catasto fabbricati Comune di Isernia.

Si è riscontrata una differenza della distribuzione interna, è stato realizzato un WC, oltre a quattro locali tutti al piano terra..

Fabbricato, identificato al Foglio 64 p.lla 32 sub 3 graffato Foglio 64 particella 822 sub 6 del catasto fabbricati Comune di Isernia.

Si è riscontrata una differenza della distribuzione interna mediante la realizzazione di tramezzi divisorii è stato ricavato un ufficio nella Particella 32 sub 3 del Foglio 64 all’interno del locale definito Magazzino ed oggi utilizzato come officina.

Inoltre, si è riscontrata una differenza della distribuzione della Particella 822 sub 6 del Foglio 64. Nello specifico all’interno del Deposito sono stati realizzati mediante dei tramezzi divisorii un disimpegno, un WC ed una stanza.

Pertanto per i seguenti immobili:

- Fabbricato, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 6, del catasto fabbricati.
- Fabbricato, identificato al Foglio 694 p.lla 1042 del catasto fabbricati.
- Fabbricato, identificato al Foglio 64 p.lla 32 sub 3 graffato Foglio 64 p.lla 822 sub 6 del catasto fabbricati.

è quindi necessario provvedere ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, essendo state riscontrate delle difformità, alla correzione della planimetria dei beni ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Quesito n. 5

Indicare l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dall’esame dello strumento urbanistico comunale (V.P.R.G.) e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Isernia (IS) allegato alla presente relazione, si evince che tutti i beni oggetto del pignoramento, ricadono in Zona D/2.2 attività artigianale-industriale di

espansione, Variante Generale al P.G.R. adottata con Delibera di Consiglio Regionale n. 179 del 07.09.2004 (allegato 3 “documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia”).

Quesito n. 6

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.).

Fabbricato, identificato al Foglio 64 p.lla 32 sub 3 graffato Foglio 64 particella 822 sub 6 del catasto fabbricati Comune di Isernia.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 64 p.lla 30 sub 6 sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli autorizzativi:

Richiesta permesso di esecuzione Prot. N° 6642 del 3/6/1974

Permesso di costruzione del 13/11/1974 n° 82/6 Prot. n.6642/656

Varianti al permesso di costruzione n° 2118 del 05.11.75 e n° 5451 del 01.06.76;

Autorizzazione Esecuzione Lavori del 5/11/75

Comunicazione inizio lavori Prot. N° 3615 del 22/3/76

Comunicazione inizio lavori Prot. N° 7318 del 18/6/76

Certificato di fine lavori del 27.10.77 Prot 12891/1900

Concessione di edificare Prog. N. 82/6 Prot. N. 22217/2011

Certificato di rispondenza dell'opera eseguita alle norme di edilizia antisismica del 25/11/1981

Certificato di rispondenza delle opere eseguite alle norme di cui alla Legge 2-2-74 n. 64 art 28 Prot. N. 15394 del 11/09/82

Certificato di collaudo del 30/07/1982 Prot. 13354;

Certificato di rispondenza dell'opera eseguita alle norme di edilizia antisismica del 17/08/1982

Certificato di Collaudo Prot. 433/47 del 26/07/1982

Richiesta di permesso di abitabilità - agibilità Prot. 18975 del 28/10/1982

Certificato di abitabilità del 30/09/1982

Richiesta autorizzazione del 18/12/1982 Prot. N. 22217

Rilascio concessione edilizia Prot. N. 22217/2011-82 del 07/02/1983

Vedasi allegato 3 "documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia".

Fabbricato in Via Sant'Ippolito n.10 , identificato al Foglio 64, particella 30, sub 6, del catasto fabbricati Comune di Isernia e Fabbricato in Via Sant'Ippolito n. 12, identificato al Foglio 64, particella 30, sub 7 del catasto fabbricati Comune di Isernia.

Dall'esame della documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 64 p.lla 30 sub 7 e che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 64 p.lla 30 sub 6 sono stati rilasciati e/o depositati i seguenti titoli autorizzativi:

Perizia giurata del 19.11.2012

Certificato di legittimità edilizia del 23.12.2012 Prot. 4276

Vedasi allegato 3 "documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia".

Fabbricato Via Sant'Ippolito n. 2, identificato al Foglio 64 p.lla 1042 del catasto fabbricati Comune di Isernia.

Dall'esame della documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che per la costruzione del Fabbricato identificato in catasto fabbricati al Foglio 64 p.lla 1042 non sono stati forniti titoli autorizzativi.

Vedasi allegato 3 "documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia".

Quesito n. 7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento, l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

COMUNE DI ISERNIA**Lotto 1**

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 6;

Lotto 2

Fabbricato ubicato nel Comune di *Isernia*, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 7;

Lotto 3

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 1042;

Lotto 4

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 32 sub 3, graffato Foglio 64 Particella 822 sub 6;

Lotto 5

Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 896;

Lotto 6

Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 993;

Quesito n. 8

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Il pignoramento riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà in capo ai signori Domenico Pilla e Rita Pilla:

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 6;

Il pignoramento riguarda la quota di $\frac{1}{3}$ del diritto di proprietà in capo al signor Domenico Pilla e di $\frac{2}{3}$ del diritto di proprietà in capo alla signora Rita Pilla:

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 7;

Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 896;

Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 993;

Il pignoramento riguarda la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà in capo alla società Molisanagomme S.a.s.:

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 1042;

Il pignoramento riguarda la quota di 1/4 del diritto di proprietà per l'area in capo al signor Domenico Pilla e di 1/4 del diritto di proprietà per l'area in capo alla signora Rita Pilla, nonché di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria in capo alla società Molisanagomme S.a.s.:

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 32 sub 3, graffato Foglio 64 Particella 822 sub 6;

I suddetti beni immobili non risultano divisibili

Quesito n. 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 6;

Dal sopralluogo effettuato in data 15/07/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/06/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/2 dell'unità immobiliare al s. [REDACTED] per 1/2 dell'unità immobiliare al sig. [REDACTED]

Pervenuto al sig. [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] per atto del 29/07/1994 Pubblico ufficiale Longobardi Agostino Repertorio n. 29006 UR Sede Isernia (IS) Registrazione n. 1555 registrato in data 11/08/1994 COMPRAVENDITA Voltura n. 1532.2/1994 in atti dal 25/11/1997.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021.

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

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 7;

Dal sopralluogo effettuato in data 15/07/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/06/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/2 dell'unità immobiliare al sig. [REDACTED] per 1/2 dell'unità immobiliare al sig. [REDACTED]

Pervenuto al sig. [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] per DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2001 UR Sede Isernia (IS) Registrazione Volume 469 n. 58 registrato in data 02/04/2002 SUCC. [REDACTED] Voltura n. 25880.1/2003 Pratica n. 49499 in atti dal 11/07/2003.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021.

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

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 1042;

Dal sopralluogo effettuato in data 15/07/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/06/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta la proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare alla società [REDACTED]

Pervenuto alla società [REDACTED] mediante:

Voltura d'ufficio del 21/01/2012 Pubblico Ufficiale Sannino Mariano Sede Isernia (IS)
Repertorio n. 23167 U.R. Sede Isernia (IS) Registrazione n. 351 registrato in data 08/02/2012
ISTANZA N. 17155/12 – RET.INTEST/CESSIONE Voltura n. 936.1/2012 Pratica n.
IS0017434 in atti dal 28/02/2012.

Il suddetto atto è precedente alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità
immobiliare, TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 3797 Registro Generale
4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del
12/11/2021.

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

**Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio
64 Particella 32 sub 3, graffato Foglio 64 Particella 822 sub 6;**

Dal sopralluogo effettuato in data 15/07/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è
occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/06/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio
Provinciale di Isernia, risulta :

la proprietà superficaria per 1/1 alla società [REDACTED]

Diritto di proprietà per l'area per ¼ al sig. [REDACTED]

Diritto di proprietà per l'area per ¼ alla sig.ra [REDACTED]

Diritto di proprietà per l'area per 1/6 alla sig.ra [REDACTED]

Diritto di proprietà per l'area per 1/6 al sig. [REDACTED]

Diritto di proprietà per l'area per 1/6 al sig. [REDACTED]

Pervenuto mediante :

Voltura d'ufficio del 28/02/2012 Pubblico Ufficiale Sannino Mariano Sede Isernia (IS)
Repertorio n. 23365 U.R. Sede Isernia (IS) Registrazione n. 484 registrato in data 01/03/2012
NOTA 631/12 CESSIONE DIRITTI REALI Voltura n. 1350.1/2012 Pratica n. IS0025463 in
atti dal 20/03/2012.

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/12/2017 UR Sede Isernia
(IS) Registrazione Volume 9990 n. 861 registrato in data 07/12/2018 [REDACTED]
Voltura n. 883.1/2021 Pratica n. IS0005350 in atti dal 22/03/2021.

I suddetti atti sono precedenti alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021.

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

Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 896;

Dal sopralluogo effettuato in data 15/07/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/06/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta :

Diritto di proprietà per 1/3 al sig. ██████████

Diritto di proprietà per 1/3 alla sig.ra ██████████

Diritto di proprietà per 1/3 alla sig.ra P ██████████

Pervenuto mediante

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01/10/2001 UR Sede Isernia (IS) Registrazione Volume 469 n. 58 registrato in data 02/04/2002 – succ. ██████████ Voltura n. 25879.1/2003 Pratica n. 49414 in atti dal 10/07/2003.

Atto del 24/01/2012 Pubblico Ufficiale Ventreglia Antonio Sede Venafro (IS) Repertorio n. 62187 Cessione di diritti reali a titolo oneroso Nota presentata con Modello Unico n. 261.1/2012 Repertorio PI di Isernia in atti dal 25/01/2012

I suddetti atti sono precedenti alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021.

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

**Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64
Particella 993;**

Dal sopralluogo effettuato in data 15/07/2024, si è accertato che l'unità immobiliare è occupata.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/06/2024 presso l'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Isernia, risulta :

Diritto di proprietà per 1/3 al

Diritto di proprietà per 1/3 al

Diritto di proprietà per 1/3 al

Pervenuto mediante

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 01/10/2001 UR Sede Isernia (IS) Registrazione Volume 469 n. 58 registrato in data 02/04/2002 – succ. di Pilla Giuseppe Voltura n. 25879.1/2003 Pratica n. 49414 in atti dal 10/07/2003.

Atto del 24/01/2012 Pubblico Ufficiale Ventreglia Antonio Sede Venafro (IS) Repertorio n. 62187 Cessione di diritti reali a titolo oneroso Nota presentata con Modello Unico n. 261.1/2012 Repertorio PI do Isernia in atti dal 25/01/2012

I suddetti atti sono precedenti alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Isernia – Territorio servizio di pubblicità immobiliare, TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 3797 Registro Generale 4331 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ISERNIA Repertorio 825 del 12/11/2021.

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

Quesito n. 10

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

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

Quesito n. 11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Isernia, i beni pignorati sono in ZONA D/2.2 attività artigianale-industriale di espansione.

Dalle indagini effettuate e dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, i beni oggetto della presente relazione sono sottoposti ai seguenti vincoli:

1. le aree oggetto di certificazione non ricadono nella perimetrazione di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30-12-1923
2. per quanto riguarda il vincolo ambientale e culturale imposto dal Testo Unico di cui al D.Lgs. 42/04 si precisa che tutto il territorio comunale, compresa l'area oggetto, è tutelato per Legge ai sensi dell'art. 142 del citato Decreto;
3. circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino si rileva che nel Piano Stralcio per il Rischio Frana adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano-Volturno nella seduta del 05/04/06 ai sensi della L. 183/89 e s.m.i. e L. 365/00 ed attualmente vigente, le particelle in esame non ricadono in aree a "rischio idraulico" (fatta parziale eccezione per la part. n. 1042 del Foglio n. 64) e "rischio frana"
4. le particelle all'esame non ricadono all'interno della perimetrazione di aree S.I.C.
5. che, in virtù della "Legge 21 novembre 2000 n. 353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M. – Sistema Informativo della Montagna, le particelle in premessa specificate, non risultano percorse dal fuoco.

Si precisa infine che le particelle in trattazione non sono soggette ad ulteriori vincoli, salvo l'osservanza delle prescrizioni di P.R.G.

Si fa presente che la p.lla n. 1042 del foglio n. 64 in parte, ricade all'interno della perimetrazione di aree escluse dall'edificazione per ragioni di rischio idrogeologico; essa tuttavia genera cubatura che va realizzata in altre aree (stessa zonizzazione: "D/2.2 attività artigianale-industriale di espansione") libere da tale rischio.

vedasi allegato 3 "documentazione amministrativa e progettuale Comune di Isernia".

Non sono interessati da gestioni condominiali.

Quesito n. 12

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla sola procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

COMUNE DI ISERNIA

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 6;

Criterio di stima:

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

Il prezzo medio di compravendita:

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

dove:

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

V *medio*: prezzo unitario ordinario medio;

S: superficie lorda del bene oggetto di stima;

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

Fonti di informazione:

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

- Comune: **Isernia (IS)**;
- Fascia/zona: **Periferica/ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE)**
- Codice Zona: **D2**;
- Microzona catastale n.:1
- Tipologia: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 740-1100 (*stato conservativo Normale*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i valori minimo (740€/mq) ed il valore massimo (1100€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 920 di superficie lorda.**

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

età: intesa come anzianità di costruzione

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

finitura: intesa come grado di finitura

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

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

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

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

- Coefficiente di età: 0,70
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,85
- Coefficiente di finitura 0,70

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,75

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	111,00	1,00	111,00
Totale superficie commerciale			111,00

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

il Codice delle Valutazioni Immobiliari) e Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

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

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 920,00
k) coefficiente correttivo medio	0,75
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 690,00
c) superficie complessiva lorda (mq)	111,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 76.590,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	76.590,00 Euro
--------------------------------------	-----------------------

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

1) Decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale.

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

Totale spese per regolarizzazione catastale = Euro 1.000,00

Valore di mercato: € 76.590,00 – € 1.000,00 = € 75.590,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	75.590,00 Euro
--	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 7;

Criterio di stima:

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

Il prezzo medio di compravendita:

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

dove:

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

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

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

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

- Comune: **Isernia (IS)**;
- Fascia/zona: **Periferica/ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE)**
- Codice Zona: **D2**;
- Microzona catastale n.:**1**
- Tipologia: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 740-1100 (*stato conservativo Normale*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i

valori minimo (740€/mq) ed il valore massimo (1100€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 920 di superficie lorda.**

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

età: intesa come anzianità di costruzione

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

finitura: intesa come grado di finitura

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

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

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

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

- Coefficiente di età: 0,70
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,85
- Coefficiente di finitura 0,70

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,75

Stima del valore di mercato:

Determinazione della superficie commerciale

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	141,00	1,00	141,00
balconi	4,00	0,25	1,00
Totale superficie commerciale			142,00

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

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

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 920,00
k) coefficiente correttivo medio	0,75
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€690,00
c) superficie complessiva lorda (mq)	142,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 97.980,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	97.980,00 Euro
--------------------------------------	-----------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 1042;

Primo criterio di stima:

La stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è realizzata attraverso il procedimento estimativo detto metodo sintetico comparativo con coefficienti correttivi,

prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo medio ricavato dal Borsino Immobiliare dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia indagata.

Il prezzo medio di compravendita:

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

dove:

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

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

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

Fonti di informazione:

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

- Comune: **Isernia**;
- Fascia/zona: **Periferica/ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE)**;
- Codice Zona: **D2**;
- Microzona catastale n.:1
- Tipologia: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Commerciale**;
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 300-450 (*stato conservativo NORMALE*);

Con riferimento al bene in oggetto della presente stima, considerato lo stato di fatto, la posizione e le caratteristiche dell'edificio, si assume il valore di mercato pari alla media tra i

valori minimo (300€/mq) ed il valore massimo (450€/mq), ossia il **valore di mercato: €/mq 375 di superficie lorda.**

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

età: intesa come anzianità di costruzione

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

finitura: intesa come grado di finitura

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

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

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

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

- Coefficiente di età: 1,05
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 1,15
- Coefficiente di finitura 1,10

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 1,10

Stima del valore di mercato:

Superficie Totale Lorda

469,00

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

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 375,00
k) coefficiente correttivo medio	1,10
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 412, 50
c) superficie complessiva lorda (mq)	469,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 193.462,50

Secondo criterio di stima:

Il metodo di valutazione adottato è quello che ci permette di calcolare il valore dell'immobile partendo dalla rendita catastale. Con tale metodo si moltiplica la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l'immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale:

- 126 per gli immobili di categoria catastale A (esclusa cat. A/10) e C (esclusa cat. C/1)
- 176,4 per gli immobili di categoria catastale B
- 63 per gli immobili di categoria A/10 (uffici) e gli immobili categoria di D
- 42,84 per gli immobili di categoria C/1 (negozi/botteghe) e gli immobili di categoria E
- 112,5 per Terreni agricoli, da moltiplicare al reddito dominicale

La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è quindi la seguente

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito

Pertanto, nel nostro caso si ha:

- Categoria: **C/3**;
- Rendita: **2.422,18€**;
- Coefficiente di categoria: **126**;

Valore Immobile = (2.422,18+121,11) x 126 = 320.454,41 €

Considerando una media dei due valori ottenuti con le due metodologie si ottiene:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	256.958,46 Euro
--------------------------------------	------------------------

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

1) Decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale.

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

Totale spese per regolarizzazione catastale = Euro 1.000,00

Valore di mercato: € 256.958,46 – € 1.000,00 = € 255.958,46

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	255.958,46 Euro
--	------------------------

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 32 sub 3, graffato Foglio 64 Particella 822 sub 6;

Primo criterio di stima:

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

Il prezzo medio di compravendita:

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

dove:

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

V_{medio} : prezzo unitario ordinario medio;

S : superficie lorda del bene oggetto di stima;

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

Nella zona in cui sono localizzati gli immobili, non vi sono altre attività simili. Per tal motivo si fa riferimento alla zona più vicina, Zona E4 Suburbana/FRAZIONE CASTEL ROMANO, COLLE CIOFFI, SALIETTO, ACQUAZOLFA, TIEGNO, S. LORENZO, FRAGNETE, che è confinante con la zona in cui ricade l'immobile. Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia del Territorio risulta che il valore medio dei locali produttivi, è pari a 500 €/mq.

Fonti di informazione:

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

- Comune: **Isernia;**
- Fascia/zona: **Suburbana/FRAZIONE CASTEL ROMANO, COLLE CIOFFI, SALIETTO, ACQUAZOLFA, TIEGNO, S. LORENZO, FRAGNETE;**
- Codice Zona: **E4;**
- Microzona catastale n.:1
- Tipologia: **Abitazioni civili;**
- Destinazione: **Produttiva;**
- Valore medio mercato superficie lorda €/mq 400-600 (*stato conservativo NORMALE*);

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

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

età: intesa come anzianità di costruzione

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

finitura: intesa come grado di finitura

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

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

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

Con la metodologia su esposta è stato ricavato il valore totale dei fabbricati. Nello specifico per l'immobile si sono assunti i seguenti coefficienti correttivi:

- Coefficiente di età: 0,93
- Coefficiente di manutenzione e conservazione 0,88
- Coefficiente di finitura 0,97

Pertanto la media dei coefficienti suddetti è la seguente:

Coefficiente correttivo medio: 0,93

Stima del valore di mercato:

Superficie Totale Lorda

432,55

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

a) valore di mercato medio unitario rilevato per fonti dirette ed indirette €/mq	€ 500,00
k) coefficiente correttivo medio	0,93
b) valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq) = a*k	€ 465,00
c) superficie complessiva lorda (mq)	432,55
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (b*c)	€ 201.135,75

--	--

Secondo criterio di stima:

Il metodo di valutazione adottato è quello che ci permette di calcolare il valore dell'immobile partendo dalla rendita catastale. Con tale metodo si moltiplica la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l'immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale:

- 126 per gli immobili di categoria catastale A (esclusa cat. A/10) e C (esclusa cat. C/1)
- 176,4 per gli immobili di categoria catastale B
- 63 per gli immobili di categoria A/10 (uffici) e gli immobili categoria di D
- 42,84 per gli immobili di categoria C/1 (negozi/botteghe) e gli immobili di categoria E
- 112,5 per Terreni agricoli, da moltiplicare al reddito dominicale

La formula per il calcolo valore immobile da rendita catastale è quindi la seguente

[rendita catastale + (5% della rendita catastale)] x coefficiente di merito

Pertanto, nel nostro caso si ha:

- Categoria: **D/7;**
- Rendita: **4.244,00€;**
- Coefficiente di categoria: **63;**

$$\text{Valore Immobile} = (4.244,00 + 212,20) \times 63 = 280.740,60 \text{ €}$$

Considerando una media dei due valori ottenuti con le due metodologie si ottiene:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	240.938,18 Euro
--------------------------------------	------------------------

ADEGUAMENTO E CORREZIONI DELLA STIMA

1) Decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale.

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

Totale spese per regolarizzazione catastale = Euro 1.000,00

Valore di mercato: € 240.938,18 – € 1.000,00 = € 239.938,18

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	239.938,18 Euro
--	------------------------

**Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64
Particella 896;**

Criterio di stima

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

Il valore che viene attribuito al terreno (seminativo irriguo di prima classe) è di euro 3.7720 al metro quadrato e pertanto:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = 1.120 mq x 3,7720 euro = 4.224,64 euro

**Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64
Particella 993;**

Criterio di stima

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

Il valore che viene attribuito al terreno (seminativo irriguo di prima classe) è di euro 3.7720 al metro quadrato e pertanto:

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO = 700 mq x 3,7720 euro = 2.640,40 euro

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

Lotto 1

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 6;

Valutazione: 75.590,00 Euro

Lotto 2

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 30 sub 7;

Valutazione: 97.980,00 Euro

Lotto 3

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 1042;

Valutazione: 255.958,46 Euro

Lotto 4

Fabbricato ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 32 sub 3, graffato Foglio 64 Particella 822 sub 6;

Valutazione: 239.938,18 Euro

Lotto 5

Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 896;

Valutazione: 4.224,64 Euro

Lotto 6

Terreno ubicato nel Comune di Isernia, identificato al Catasto terreni al Foglio 64 Particella 993;

Valutazione: 2.640,40 Euro

Valutazione totale: 573.032,79 euro

Note conclusive

Il consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 50 pagine e n. 11 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Isernia, li 22.10.2024

Con osservanza
(Ing. Roberto Mastronardi)