

SUB. 2**Beni in Vastogirardi (Isernia)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia)
 Superficie complessiva di circa mq **46732**.
 Identificato al catasto terreni: intestato a _____ con sede in
 Roma, proprietà superficiaria per 1/1;
 proprietà per l'area
 foglio 14 mappale 142 qualità pascolo arb., classe U, superficie catastale 46.732, - reddito
 agrario: € 28,96, - reddito domenicale: € 24,14.
 Coerenze:
 (Allegato "E")
 Note: la P.Illa 142 deriva dalla P.Illa 79: tipo mappale del 23/04/2014 n. 24503.1/2014 in
 atti dal 23/04/2014 (protocollo n. IS0024503) presentato il 23/04/2014 per nuova
 costruzione (Allegato "E").
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia)
 Superficie complessiva di circa mq **4720**.
 Identificato al catasto terreni: intestato a _____
 proprietà per 1/1
 foglio 14 mappale 83 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4.720, - reddito
 agrario: € 0,98, - reddito domenicale: € 1,71.
 Coerenze:
 (Allegato
- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia)
 Superficie complessiva di circa mq **12690**.
 Identificato al catasto terreni: intestato a _____
 proprietà per 1/1
 foglio 14 mappale 85 qualità pascolo/pascolo arb, classe 2/U, superficie catastale
 10.800/1.890, - reddito agrario: € 2,23/1,17, - reddito domenicale: € 3,90/0,98.
 Coerenze: _____ ed altro, _____, e stessa
 Ditta.
 (Allegato "E")
- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia)
 Superficie complessiva di circa mq **1560**.
 Identificato al catasto terreni: intestato a _____
 proprietà per 1/1
 foglio 14 mappale 94 qualità pascolo arb/pascolo, classe U/2, superficie catastale
 1.400/160, - reddito agrario: € 0,87/0,03, - reddito domenicale: € 0,72/0,06.
 Coerenze: Stessa
 (Allegato "E")
- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui insiste un aerogeneratore sito
 in Vastogirardi (Isernia).
 Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ con sede in
 Roma, proprietà superficiaria per 1/1
 proprietà per l'area 1/1
 foglio 14 mappale 143 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: € 6.840,00.
 Coerenze: Stessa Ditta.
 (Allegato "E")
 Note: la P.Illa 143 deriva dalla P.Illa 79 (Allegato "E")
- F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui insiste un aerogeneratore sito
 in Vastogirardi (Isernia).

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ con sede in
 Roma, proprietà superficiaria per 1/1;
 proprietà per l'area 1/1
 foglio 14 mappale 144 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: € 6.838,00.
 Coerenze: Stessa Ditta.
 (Allegato "E")
 Nota: la P.Ila 144 deriva dalla P.Ila 79 (Allegato "E")

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale)
 Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù di Elettrodotto derivante da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di _____ con sede in Roma contro _____ a firma di _____

in data 04/07/2006 Rep. 47490 trascritto a Isernia in data 21/07/2006 ai nn. 3897/3095

Riferito limitatamente a: immobili riportati nel Catasto Terreni al Fg. 14 P.Ile nn. 79 (ora 142 - 143 - 144) e 85

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____

a firma di Tribunale di Isernia in data 28/07/2006 Rep. 188/2005 iscritto a Isernia in data 19/09/2006 ai nn. 4723/602

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 13.393,81

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore _____

in data 09/03/2001 Rep. 179 trascritto a Isernia in data 06/04/2001 ai nn. 1317/1133

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore _____

a firma di _____
 trascritto a Isernia in data _____

01/02/2001 ai nn. 512/455

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
 Ulteriori avvertenze: gli immobili ricadono nel piano paesistico di area vasta n. 8 e sono vincolati ai sensi del D.Lvo n. 42/2004.
 (Allegato "C")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ proprietario dal 13/12/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di _____ 4 Rep. 33943 registrato a Isernia in data 30/12/1994 al n. 2813 trascritto a Isernia in data 28/12/1994 ai nn. 5545/4944.

Il virtù del citato atto _____ e _____ ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero, vendono e trasferiscono a _____ che accetta ed acquista, gli immobili siti in Vastogirardi riportati nel Catasto Terreni al Fg. 14 P.lle 79 (ora 142 - 143 - 144), 83, 85 e 94. (Allegato "M")

6.2 Precedenti proprietari:

_____ proprietari da data antecedente il ventennio in forza di stralcio di quota divisionale a firma _____ in data 27/08/1985 Rep. 3473 registrato a Isernia in data 10/09/1985 al n. 2377 trascritto a Isernia in data 26/09/1985 ai nn. 3136/2940. Il virtù del citato atto rimangono di proprietà esclusiva di _____ l'usufrutto uxorio;

_____ quota ciascuno pari a 28/120; _____, per una quota ciascuno pari a 18/120 dell'intero, gli immobili in Vastogirardi riportati nel Catasto Terreni al Fg. 14 P.lle 9 (già 79 ora 142 - 143 - 144), 48 (ora 83), 47 (ora 85), 12 (ora 94).

_____ proprietari dal 02/10/1993 al 13/12/1994 in forza di stralcio di quota a firma _____ in data 02/10/1993 Rep. 32416 registrato a Isernia in data 22/10/1993 al n. 2401 trascritto a Isernia in data 22/10/1993 ai nn. 4042/3552.

Il virtù del citato atto _____ che accettano, a titolo di stralcio di quota, vengono attribuiti in parti uguali gli immobili in Vastogirardi riportati nel Catasto Terreni al Fg. 14 P.lle 79 (ora 142 - 143 - 144), 83, 85, 94.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia).
 Superficie complessiva di circa mq **46732**.

Identificato al catasto terreni: intestato a

proprietà superficiaria per 1/1 _____, proprietà per l'area
foglio 14 mappale 142 qualità pascolo arb., classe U, superficie catastale 46.732, - reddito agrario:
€ 28,96, - reddito domenicale: € 24,14.

Coerenze:

(Allegato "E")

Note: La P.Illa 142 deriva dalla P.Illa 79: tipo mappale del 23/04/2014 n. 24503.1/2014 in atti dal
23/04/2014 (protocollo n. IS0024503) presentato il 23/04/2014 per nuova costruzione (Allegato
"E").

Il terreno ha una forma irregolare con confini rettilinei, una orografia leggera pendenza

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.R. n. 40 del 11/03/1998 l'immobile è
identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno:-----

Indice di F.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi

Rapporto copertura: mq/mq libero

H media: mt 6,50

N. piani f. t.: 2

Distacco da fabbricati: mt 10,00

Distacco dai confini e strade: mt 5,00.

(Allegato "C")

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Accessori:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia).

Superficie complessiva di circa mq **4720**.

Identificato al catasto terreni: intestato a _____, proprietà
per 1/1

foglio 14 mappale 83 qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 4.720, - reddito agrario: € 0,98,
- reddito domenicale: € 1,71.

Coerenze: _____ ed altro

(Allegato "E")

Il terreno ha una forma irregolare con confini rettilinei, una orografia leggera pendenza

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.R. n. 40 del 11/03/1998 l'immobile è
identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno:-----

Indice di F.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi

Rapporto copertura: mq/mq libero

H media: mt 6,50

N. piani f. t.: 2

Distacco da fabbricati: mt 10,00

Distacco dai confini e strade: mt 5,00.

(Allegato "C")

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Accessori:Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia).
 Superficie complessiva di circa mq **12690**.
 Identificato al catasto terreni: intestato a _____ proprietà
 per 1/1
 foglio 14 mappale 85 qualità pascolo/pascolo arb, classe 2/U, superficie catastale 10.800/1.890, -
 reddito agrario: € 2,23/1,17, - reddito dominicale: € 3,90/0,98.
 Coerenze: _____
 (Allegato "E")
 Il terreno ha una forma regolare con confini rettilinei, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.R. n. 40 del 11/03/1998 l'immobile è
 identificato nella zona "E" Zona Agricola
 Norme tecniche ed indici:
 Superficie minima terreno:-----
 Indice di F.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi
 Rapporto copertura: mq/mq libero
 H media: mt 6,50
 N. piani f. t.: 2
 Distacco da fabbricati: mt 10,00
 Distacco dai confini e strade: mt 5,00.
 (Allegato "C")

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Accessori:Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Vastogirardi (Isernia).
 Superficie complessiva di circa mq **1560**.
 Identificato al catasto terreni: intestato a _____ proprietà
 per 1/1
 foglio 14 mappale 94 qualità pascolo arb/pascolo, classe U/2, superficie catastale 1.400/160, -
 reddito agrario: € 0,87/0,03, - reddito dominicale: € 0,72/0,06.
 Coerenze: !
 (Allegato "E")
 Il terreno ha una forma regolare con confini rettilinei, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.R. n. 40 del 11/03/1998 l'immobile è
 identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno:-----

Indice di F.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi

Rapporto copertura: mq/mq libero

H media: mt 6,50

N. piani f. t.: 2

Distacco da fabbricati: mt 10,00

Distacco dai confini e strade: mt 5,00.

(Allegato "C")

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Accessori:

Descrizione **terreno** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui insiste un aerogeneratore sito in Vastogirardi (Isernia).

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ con sede in Roma,
proprietà superficiaria per 1/1 _____ proprietà per l'area
1/1

foglio 14 mappale 143 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: € 6.840,00.

Coerenze: Stessa Ditta.

(Allegato "E")

Si precisa che con atto di costituzione di servitù a rogito _____ del
29/07/2009 Rep. 59011 trascritto a Isernia il 20/08/2009 ai nn. 3994/3241,
costituisce in favore della _____ che accetta ed acquista, il diritto
di superficie per anni 20, ossia il diritto per anni 20 di mantenere gli aerogeneratori sul terreno
riportato nel Catasto Terreni al Fg. 14 P.lla 79 (ora 142 - 143 - 144) . (Allegato "N").

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Accessori:

Descrizione **terreno** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui insiste un aerogeneratore sito in Vastogirardi (Isernia).

Identificato al catasto fabbricati: intestata _____

proprietà superficiaria per 1/1 _____ proprietà per l'area
1/1

foglio 14 mappale 144 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: € 6.838,00.

Coerenze: Stessa Ditta.

(Allegato "E")

Si precisa che con atto di costituzione di servitù a rogito _____
29/07/2009 Rep. 59011 trascritto a Isernia il 20/08/2009 ai _____
costituisce in favore della _____ he accetta ed acquista, il diritto
di superficie per anni 20, ossia il diritto per anni 20 di mantenere gli aerogeneratori sul terreno
riportato nel Catasto Terreni al Fg. 14 P.lla 79 (ora 142 - 143 - 144) . (Allegato "N").

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni immobili si è considerato il libero mercato di compravendita praticato nella zona ove ricadono.

Il valore è stato determinato a corpo tenendo presente la distanza dal centro abitato, la destinazione urbanistica, l'ubicazione, l'estensione, la giacitura, l'esposizione, nonché il collegamento con la rete viaria.

Si precisa che nel valore dell'immobile riportato nel Catasto Terreni al Fg. 14 P.IIa n. 142 (ex P.IIa 79) è compreso il valore dei terreni su cui insistono gli aerogeneratori (P.IIe nn. 143 e 144).

8.2. Fonti di informazione

Indagine di mercato.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 95.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 95.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 95.000,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

B. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 10.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.000,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

C. Terreno agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 20.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.000,00

- Valore corpo:	€ 0,00
-----------------	--------

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

D. Terreno agricolo*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 1.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.500,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

E. Terreno

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

F. Terreno

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	46732	€ 95.000,00	€ 95.000,00
B	terreno agricolo	4720	€ 10.000,00	€ 10.000,00
C	terreno agricolo	12690	€ 20.000,00	€ 20.000,00
D	terreno agricolo	1560	€ 1.500,00	€ 1.500,00
E	terreno	0	€ 0,00	€ 0,00
F	terreno	0	€ 0,00	€ 0,00
			€ 126.500,00	€ 126.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.975,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 107.525,00