

Sub. 1**Beni in Agnone (Isernia)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Diritto di livello per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia).
Superficie complessiva di circa mq **2020**.
Identificato al catasto terreni: intestato a MENSA ARCIPRETALE DI SAN MARCO,
diritto del concedente livellario per 1/2;
livellario per 1/2
foglio 138 mappale 18 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 2.020, - reddito agrario: € 6,26, - reddito dominicale: € 5,74.
Coerenze: _____
(Allegato "E")
- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia).
Superficie complessiva di circa mq **170**.
Identificato al catasto terreni: intestato a _____
proprietà per 1/2 bene personale;
proprietà per 1/2 foglio
147 mappale 381 qualità seminativo/pascolo, classe 2/2, superficie catastale 70/100, -
reddito agrario: € 0,07/0,02, - reddito dominicale: € 0,13/0,04.
Coerenze: Stessa Ditta
ed altro.
(Allegato "E")
- C.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia).
Superficie complessiva di circa mq **120**.
Identificato al catasto terreni: intestato a _____
proprietà per 1/2 bene personale;
proprietà per 1/2
foglio 147 mappale 389 qualità pascolo cespug, classe U, superficie catastale 120, -
reddito agrario: € 0,02, - reddito dominicale: € 0,04.
Coerenze: _____
(Allegato "E")
- D.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia).
Superficie complessiva di circa mq **10600**.
Identificato al catasto terreni: intesta _____
proprietà per 1/2 bene personale;
proprietà per 1/2
foglio 147 mappale 527 qualità seminativo/pascolo, classe 3/2, superficie catastale
1.600/9.000, - reddito agrario: € 1,65/1,86, - reddito dominicale: € 1,65/3,72.
Coerenze: Stessa
ed altro.
(Allegato "E")
- E.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia).
Superficie complessiva di circa mq **6160**.
Identificato al catasto terreni:
proprietà per 1/2 bene pers
proprietà per 1/2
foglio 147 mappale 529 qualità pascolo arb, classe 1, superficie catastale 6.160, - reddito
agrario: € 4,14, - reddito dominicale: € 4,14.
Coerenze: _____

(Allegato _____)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale
 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: *Nessuna*
- 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 to in
 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 di

09/03/2001 Rep. 179 trascritto a Isernia in data 06/04/2001 ai nn. 1317/T133
 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

a firma di
 ia in data

01/02/2007 ai nn. 515/433

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 sono gravati dai vincoli di cui al P.T.P.A.A.V. n. 8 - Alto
 Molise ed al vincolo idro-geologico ai sensi del R.D. n. 1126 del 16/05/1926.
 (Allegato "C")

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di _____ in data 23/08/1984 Rep. 1998 registrato a Isernia in data 11/09/1984 al n. 2290 trascritto a Isernia in data 11/09/1984 ai nn. 2850/2547.

Il virtù del citato atto _____ ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, e precisamente il primo per l'usufrutto ed il secondo per la nuda proprietà, vendono in favore _____ quali, in comune ed in parti uguali tra loro, accettano, la piena proprietà dell'immobile in Agnone riportato nel Catasto Terreni al Fg. 138 P.IIa 18. (Allegato "I")
Riferito limitatamente a: immobile riportato nel Catasto Terreni al Fg. 138 P.IIa n. 18

proprietari dal 29/10/2004 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di _____ in data 29/10/2004 Rep. 45658 registrato a Isernia in data 16/11/2004 al n. 100357 trascritto a Isernia in data 16/11/2004 ai nn. 4751/3851.
Il virtù del citato atto _____

dividono gli immobili siti in Agnone. _____ che accettano, vengono attribuiti gli immobili riportati nel Catasto Terreni al Fg. 147 P.IIe 527, 529, 381 e 389. (Allegato "L")
Riferito limitatamente a: immobili riportati nel Catasto Terreni al Fg. 147 P.IIe nn. 381 - 389 - 527 - 529

6.2 Precedenti proprietari:

proprietari da data _____ antecedente il ventennio in forza di atto di compravendita a firma di _____ registrato a Isernia in data _____ 1102 trascritto a Isernia in data 30/03/1982 ai nn. 1020/934.
Il virtù del citato atto _____ vende in favore di _____ che accetta, i diritti pari ad 1/2 dell'intero ed in _____ ietro, i quali in comune ed in parti uguali tra loro accettano, i restanti diritti pari ad 1/2 dell'intero degli immobili in Agnone riportati nel Catasto Terreni al Fg. 147 P.IIe 31 (ora 527 e 529), 389 e 381. (Allegato "H")
Riferito limitatamente a: immobili riportati nel Catasto Terreni al Fg. 147 P.IIe nn. 381 - 389 - 527 - 529

proprietario dal 20/03/1997 al 29/10/2004 in forza di costituzione di fondo patrimoniale a firma di Notar Michele CONTI in data 20/03/1997 Rep. 36612 registrato a Isernia in data 24/03/1997 al n. 596 trascritto a Isernia in data 24/03/1997 ai nn. 1302/1155.
Il virtù del citato atto _____ anno costituito un fondo patrimoniale. In tale fondo patrimoniale sono stati inclusi _____ gli immobili siti in Agnone riportati nel Catasto Terreni al Fg. 147 P.IIe 31 (ora 527 e 529), 381 e 389.
Si precisa che in conseguenza della divisione a firma _____ in data 29/10/2004 Rep. 45658 i coniugi _____ prendono atto e confermano che vengono esclusi dal fondo patrimoniale i terreni di cui sopra (Annotamento del 16/12/2004 nn. 5542/375).
Riferito limitatamente a: immobili riportati nel Catasto Terreni al Fg. 147 P.IIe nn. 381 - 389 - 527 e 529

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A
--

Diritto di livello per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia) .

Superficie complessiva di circa mq 2020.

Identificato al catasto terreni: intestato a MENSA ARCIPRETALE DI SAN MARCO, diritto del concedente livellario per 1/2

livellario per 1/2

Toglio 138 mappale 18 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 2.020, - reddito agrario: € 6,26, - reddito domenicale: € 5.74.

Coerenze:

(Allegato "E")

Il terreno ha una forma regolare con confini rettilinei, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 4366 del 04/11/1996 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi agricoli

Altezza massima: ml 8,00

Distanza dai fabbricati: ml 12,00

Distanza confini: ml 6,00. Previa convenzione con confinanti è ammessa la costruzione a confine di proprietà.

(Allegato "C")

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n. 21 del 27/06/2013 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq 0,03 per residenze, mq/mq 0,015 per annessi rurali, mq/mq 0,25 per imp. agricoli o zootecnici

Altezza massima: ml 7,50

Distanza dai fabbricati: ml 10,00

Distanza dai confini: ml 5,00

Nelle more dell'approvazione definitiva del P.R.G., si applicano le norme di salvaguardia ossia gli indici più restrittivi tra quelli previsti dal vigente P. di F. ed il P.R.G. in corso di approvazione.

(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 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia) .

Superficie complessiva di circa mq 170.

Identificato al catasto terreni: intestato a

proprietà

per 1/2 bene personale

proprietà per 1/2

foglio 147 mappale 381 qualità seminativo/pascolo, classe 2/2, superficie catastale 70/100, - reddito agrario: € 0,07/0,02, - reddito domenicale: € 0,13/0,04.

Coerenze: Stessi

ed altro.

(Allegato "E")

Il terreno ha una forma regolare con confini rettilinei, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 4366 del 04/11/1996 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi agricoli

Altezza massima: ml 8,00

Distanza dai fabbricati: ml 12,00

Distanza confini: ml 6,00. Previa convenzione con confinanti è ammessa la costruzione a confine di proprietà.

(Allegato "C")

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n. 21 del 27/06/2013 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq 0,03 per residenze, mq/mq 0,015 per annessi rurali, mq/mq 0,25 per imp. agricoli o zootecnici

Altezza massima: ml 7,50

Distanza dai fabbricati: ml 10,00

Distanza dai confini: ml 5,00

Nelle more dell'approvazione definitiva del P.R.G., si applicano le norme di salvaguardia ossia gli indici più restrittivi tra quelli previsti dal vigente P. di F. ed il P.R.G. in corso di approvazione.

(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 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia) .

Superficie complessiva di circa mq 120.

Identificato al catasto terreni: intestato a

per 1/2 bene personale;

foglio 147 mappale 307 ~~quinta pascuola~~ ~~cespug.~~ classe U, superficie catastale 120, - reddito agrario: € 0,02, - reddito domenicale: € 0,04.

Coerenze:

(Allegato "C")

Il terreno ha una forma regolare con confini rettilinei, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 4366 del 04/11/1996 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi agricoli

Altezza massima: ml 8,00

Distanza dai fabbricati: ml 12,00

Distanza confini: ml 6,00. Previa convenzione con confinanti è ammessa la costruzione a confine di proprietà.

(Allegato "C")

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n. 21 del 27/06/2013 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq 0,03 per residenze, mq/mq 0,015 per annessi rurali, mq/mq 0,25 per imp. agricoli o zootecnici

Altezza massima: ml 7,50

Distanza dai fabbricati: ml 10,00

Distanza dai confini: ml 5,00

Nelle more dell'approvazione definitiva del P.R.G., si applicano le norme di salvaguardia ossia gli indici più restrittivi tra quelli previsti dal vigente P. di F. ed il P.R.G. in corso di approvazione.

(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 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia).

Superficie complessiva di circa mq **10600**.

Identificato al catasto terreni: intestato a

per 1/2 bene personale;

proprietà
proprietà per 1/2

foglio 147 mappale 52/1 quota seminativo/pascolo, classe 3/4, superficie catastale 1.600/9.000, - reddito agrario: € 1,65/1,86, - reddito dominicale: € 1,65/3,72.

Coerenze: Stessa Ditta.

l'altro.

(Allegato "E")

Il terreno ha una forma regolare con confini rettilinei, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 4366 del 04/11/1996 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi agricoli

Altezza massima: ml 8,00

Distanza dai fabbricati: ml 12,00

Distanza confini: ml 6,00. Previa convenzione con confinanti è ammessa la costruzione a confine di proprietà.

(Allegato "C")

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n. 21 del 27/06/2013 l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq 0,03 per residenze, mq/mq 0,015 per annessi rurali, mq/mq 0,25 per imp. agricoli o zootecnici

Altezza massima: ml 7,50

Distanza dai fabbricati: ml 10,00

Distanza dai confini: ml 5,00

Nelle more dell'approvazione definitiva del P.R.G., si applicano le norme di salvaguardia ossia gli indici più restrittivi tra quelli previsti dal vigente P. di F. ed il P.R.G. in corso di approvazione.

(Allegato "C")

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

Accessori:

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

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di terreno agricolo sito in Agnone (Isernia) .
Superficie complessiva di circa mq **6160**.
Identificato al catasto terreni: intestato a _____ proprietà
per 1/2 bene personale _____ proprietà per 1/2
foglio 147 mappale 529 quota pascolo arb, classe 1, superficie catastale 6.160, - reddito agrario: €
4,14, - reddito domenicale: € 4.14.
Coerenze: _____ **RISORSE IDRICHE MOLISE** e
O. _____

(Allegato "E")

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

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera Giunta Regionale n. 4366 del 04/11/1996
l'immobile è identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq: 0,03 per residenze, 0,07 per annessi agricoli

Altezza massima: ml 8,00

Distanza dai fabbricati: ml 12,00

Distanza confini: ml 6,00. Previa convenzione con confinanti è ammessa la costruzione a confine
di proprietà.

(Allegato "C")

Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera C.C. n. 21 del 27/06/2013 l'immobile è
identificato nella zona "E" Zona Agricola

Norme tecniche ed indici:

Superficie minima terreno: mq. 2000

Indice f.f.: mc/mq 0,03 per residenze, mq/mq 0,015 per annessi rurali, mq/mq 0,25 per imp.
agricoli o zootecnici

Altezza massima: ml 7,50

Distanza dai fabbricati: ml 10,00

Distanza dai confini: ml 5,00

Nelle more dell'approvazione definitiva del P.R.G., si applicano le norme di salvaguardia ossia gli
indici più restrittivi tra quelli previsti dal vigente P. di F. ed il P.R.G. in corso di approvazione.

(Allegato "C")

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.

Per l'immobile sito in Agnone censito nel Catasto Terreni al Fg. 138 P.IIa n. 18, è stato determinato il valore del diritto del dominio utile (Allegato "D").

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:	€ 8.600,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.600,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.300,00

- 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:	€ 230,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 230,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 115,00

- 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:	€ 110,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 110,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 55,00

- 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:	€ 15.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 7.500,00

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

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

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 8.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.350,00

- 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	2020	€ 8.600,00	€ 4.300,00
B	terreno agricolo	170	€ 230,00	€ 115,00
C	terreno agricolo	120	€ 110,00	€ 55,00
D	terreno agricolo	10600	€ 15.000,00	€ 7.500,00
E	terreno agricolo	6160	€ 8.700,00	€ 4.350,00
			€ 32.640,00	€ 16.320,00

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:

€ 2.448,00

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:

€ 13.872,00