

ORIGINALE

TRIBUNALE DI ISERNIA
ESECUZIONE IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
proc. n. 125/2010 R.G.E.

GIUDICE Dr. Iamartino

A FAVORE DI [REDACTED]

CONTRO

E [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Depositato in Cancelleria
oggi 3-7-12

IL CANCELLIERE
[Signature]

Tecnico incaricato : Geom. Nicola Di Placido
iscritto all'albo della prov. di Isernia al n. 581
iscritto all'albo del Tribunale di Isernia al n. 103
CF. DPL NCL 61P21 E335Z P.IVA 0088 930 0943



PREMESSO:

- che all' Udienza del 02-12-2011, il sottoscritto geom. Nicola Di Placido veniva nominato C.T.U. (perito.estimatore) alla causa per l'esecuzione immobiliare in oggetto;
- che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti;

Controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguarda tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori e per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari; Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata a.r. al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile;

- a All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b All'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, anche sotto il profilo dell'agibilità, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, e n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Rediga quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio); nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento); indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc);
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

• i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cabatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiali (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

- **la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq. e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi, determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. Trattandosi di immobile abusivo non sanabile stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (V. artt 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);
- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;

Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno 2 fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleggi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia, secondo quanto chiarito al punto 8;

Depositare l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;

Depositare altresì tre floppy disk 1.44., contenenti ciascuno i seguenti files;

- a) file contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicazione: Perizia);
- b) file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planimetria);
- c) file contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (Indicazione: Foto);

Fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

Depositare in Cancelleria la perizia entro 30 giorni dalla prossima udienza.

Inviare, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore se costituito mediante Avvocato, a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della nota notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di

decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignoarti, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei RR.II., l'Ufficio del Territorio) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.

Autorizza fin d'ora il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

Giudice liquida in favore del perito, a titolo d'acconto, la somma di euro 30000 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Perito autorizzato dal giudice, ritira dal fascicolo i seguenti documenti:

-che il Giudice fissa l'Udienza per il 7 luglio 2012;

-Che nel corso dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto CTU ha chiesto la proroga per la consegna della presente stima al 30 giugno 2012, che con l'e-mail pervenuta e sottoscritto dalla Cancelleria del Tribunale di Isernia il 16 giugno il Giudice accordava la proroga.



- che stante quanto specificato nel fascicolo di causa, i beni pignorati, oggetto di valutazione sono i seguenti, siti in agro di Rocchetta al Volturno e Castel San Vincenzo.

BENI SITI IN AGRO DI ROCCHETTA AL VOLTURNO

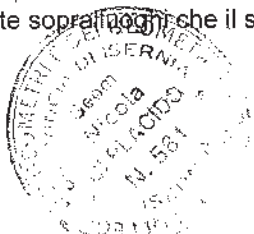
- 1) PER INTERO intestato a [redacted] abitazione in catasto urbano sez. A al FG. n. 9 p.lla 616 sub 2 cat. A2 vani 7;
- 2) PER 1/2 intestato a [redacted], loc. deposito in catasto urbano sez. A al FG. n.9 p.lla 616 sub 3 cat C/6 mq 84,00;
- 3) PER 1/2 intestato a [redacted] in catasto terreni al FG.9 part. 682 cat E.U; (terreno area Condominiale) di mq 1.265 ;

BENI SITI IN AGRO DI CASTEL SAN VINCENZO

- 1) PER 1/2 intestato a [redacted] abitazione in catasto urbano al FG. n. 18 part. n. 175 cat. A2 vani 7;
- 2) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG.n.18 part. 177 mq 46;
- 3) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG. n.18 part. 250 di mq 140;
- 4) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG. n.18 part. 258 di mq 350;
- 5) PER INTERO intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG. n. 32 part. 67 mq 13.910;
- 6) PER INTERO intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG n. 32 part. 195 mq 1510;
- 7) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG n.18 part. 59 mq 2.040;
- 8) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG n.18 part. 165 mq 1.110;
- 9) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG n. 18 part. 172 mq 780;
- 10) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG n. 18 part. 215 mq 690;
- 11) PER 1/2 intestato a [redacted] terreno in catasto terreni al FG n. 33 part. 53 mq 1.990.

- che non vi rientra nella trascrizione dei beni pignorati la particella 118 del FG 13 di mq 8.880 ubicato nel Comune di Rocchetta al Volturno, poiché dall' ATTO di pignoramento immobiliare è indicato come ubicazione nel Comune di Castel San Vincenzo.

- che il creditore procedente è [redacted] con sede legale a [redacted];
- che i debitori intervenuti sono i signori [redacted] e [redacted];
- con lettera raccomandata spedito il 23-12-2011, il C.T.U. ha disposto l'inizio delle operazioni peritali, presso gli immobili in argomento, alle ore 10,30 del giorno 13 gennaio 2012 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, come da verbale redatto in pari data, qui allegato;
- che sono proseguite sopra i luoghi che il sottoscritto ha effettuato autonomamente, vista la quantità



TERZO LOTTO :

- 1) **Fabbricato** (accatastato all'Urbano dal 22-3-2012) ubicato nel Comune di Rocchetta al Volturno al FG 17 part. 513 sub. 3 (formalmente proprietari per 1/2 ciascuno sig. Pagliaroli Pierino e Giannini Lucia, attualmente in pieno possesso 1000/1000 al sig. Pagliaroli).
- 2) **Terreno** sito nel Comune di Rocchetta al Volturno in Catasto terreni al FG 17 part. n. 663, proprietario per 1/2 Pagliaroli Pierino, da detta particella sono derivate le particelle 689 di mq 3.438 particella 688 di mq 3.437; il Sig. Pierino ha frazionato (senza autorizzazione del Giudice) la part. 663 in parti uguali (un metro metro quadro di differenza) con la consorte Giannini Lucia, ed ognuno è entrato in pieno possesso dei terreni per la propria quota la part. 688 al sig. Pierino, la part. 689 alla signora Giannini, frazionamento del 22-03-2012 n. 26281. La part. 688 è ubicata alla zona retrostante alla abitazione (in parte è giardino in parte è uliveto) ed inoltre un fabbricato rimessa-deposito agricolo di mq 65 con numero di particella 686, sempre in pieno possesso della coniuge Giannini della coniuge.

BENI UBICATI NEL COMUNE DI ROCCHETTA AL VOLTURNO LOTTO N. 001

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

- A) Piena proprietà per la quota 1000/1000, appartamento ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato distribuito su tre livelli, composto da :
-piano primo costituito da ingresso-corridoio, sogg.-pranzo, tre camere, cucina, due bagni, con superficie utile di MQ. 116,50; n. 4 balconi per MQ 18,00
- B) Per la quota proprietà di 500/1000 (1/2) locale deposito al piano seminterrato di MQ 84,00, internamente effettuata una divisione bonaria degli spazi con l'altra proprietaria.
- C) Area condominiale di MQ 1.265 su cui insiste un manufatto-deposito facilmente eliminabile, parco giochi per bambini ed ampio parcheggio.

Identificato in NCEU al FG n. 9 mappale n. 616 sub 2 categoria A/2 vani 7, con rc euro 506,13
locale deposito al FG 9 mappale 616 sub 3. Con rc euro 299,34
Confinanti con via Valle San Martino, strada comunale, [redacted] d'altri, col fabbricato [redacted]

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona : zona periferica a traffico locale con sufficienti parcheggi

Servizi: municipio, negozi, ambulatorio, sufficiente. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Caratteristiche zone limitrofi: sono da Isernia (25 Km) Castel di Sangro (24 Km)

Collegamenti pubblici : strade statali per Isernia ed autostrada Pescara.

3) STATO DI POSSESSO:

occupato dal sig. [redacted] (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:
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**
- 4.1.4. altre limitazioni d'uso : nessuno

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 della [redacted]
[redacted] . Trascrizione n. 3864 e 3865 del
16.12.2010

4.2.2. Pignoramenti :

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore della [redacted]
[redacted] contro xxxxxxxxxxxxxxxx a firma dell'Ufficiale giudiziario in data
11-10-2010

4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia catastale

4.3.1 La piccola palazzina è interamente recintato con annessa area giardino e piccolo parco gioco, adiacente ad essa vi è un manufatto realizzato abusivamente, utilizzato in parte da [redacted] ed in parte in uso ad altro coinquilino . Per la rimozione :

spese : Euro 5.000,00
oneri totali : Euro 5.000,00

4.3.2. L'appartamento in zona notte è stato modificato gli spazi di distribuzione senza alterare la volumetria e spaziale, necessita solo la presentazione del DOCEA da presentare all'agenzia del territorio di Isernia.

Spese tecniche Euro 800,00
Oneri totali Euro 800,00

4.3.3. Al piano seminterrato e posizionato la rimessa-deposito di consistenza mq 84,00 all'interno del locale vi è una divisione bonaria degli spazi fatta dai due proprietari e l'altro coinquilino . regolarizzabile mediante presentazione di pratica DOCEA presso l'Agenzia del territorio.

Spese tecniche : Euro 800,00
Oneri totali: Euro 800,00.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue del condominio Euro 0,00

Spese insolute : nessuna

Il bene è stato realizzato nel 1974.

Il bene è da TRE piani fuori terra su due lati e seminterrato su altri due lati.



l'immobile ha una altezza interna di mt. 3,00 il locale deposito ha una altezza interna di mt 2,45.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

composizione dell'appartamento e il seguente:

D)	Disimpegno- corridoio	mq 19,80
D)	Salone	mq 32,00
E)	Camera	mq 17,40
E)	Camera	mq 15,95
E)	Camera	mq 10,90
F)	Cucina	mq 10,55
F)	Bagno	mq 4,40
F)	Bagno	mq 5,50

totale mq 116,50

Quattro balconi per totale MQ 18,00

Seminterrato di MQ 84,00 X la quota di 1/2 pari a Mq 42,00
caldaia e in comune alle unità abitative.

caratteristiche descrittive :

struttura	tipologia : travi continue rovesce, materiale in c.a. condizione ottime
struttura verticale	materiale : in c.a. condizione ottime
struttura orizzontale	materiale : in c.a. condizione ottime
travi	tipologia : travetti e laterizi in c.a. condizione ottime
travi	tipologia : a falde in materiale c.a. condizione ottime
rampe	tipologia : a rampe parallele , materiale in c.a. ubicazione interna condizione ottime
porte	materiale in c.a. condizione ottime
porte	tipologia : doppia anta a battente, materiale plastica condizione ottime
porte	tipologia: a battente , materiale legno massello condizione ottime
copertura	materiale in tegole condizione ottime
parete	materiale : mattoni forati e rivestimento in intonaco di cemento condizione buone
parete interna	piastrelle di gres condizione ottime
rete	rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito collettore o rete comunale condizione buone
alimentazione	alimentazione : diretta da rete comunale condizione buone
rete	tipologia: sottotraccia, tensione : 220 V, condizione buone
porte d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente, materiale PVC senza maniglione antipanico condizione ottime
porte	tipologia : audio condizione buone
porte	tipologia: autonomo, con caldaia posta al piano seminterrato alimentazione a
porte	ubicazione : cucina e bagno , materiale Kinkler, condizione ottime
porte	materiale : asfalto e pietra a forma incerta
porte	tipologia : scorrevole, materiale acciaio, apertura elettrica condizione buone

BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEL SAN VINCENZO LOTTO N. 002

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

1.1 Proprietario sig. [REDACTED] per la quota di 500/1000, villino ad uso residenziale sviluppato su due piani;
piano rialzato composto da : soggiorno, cucina-piccola, due camere da letto, wc e disimpegno;
piano seminterrato composto da : due cucine e cantina, all'interno della cantina vi è un bagno realizzato senza autorizzazione. Inoltre vi è una pertinenza su cui insiste un bombolone ad alimentazione GPL riportato in catasto terreni al FG 18 part. 177 di mq. 46;

1.2 Proprietario per 500/1000N. 2 pezzettini di terreno ad uso orto (dista circa trenta metri dal villino) riportato in catasto terreni al FG 18 part. 258 di mq 350,00 e part. 250 di mq 140,00.

Confinante con la Strada comunale , [REDACTED] [REDACTED]

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona : posta all'ingresso del paese a traffico locali con sufficienti parcheggi

Servizi : municipio, negozi, ambulatorio, sufficiente. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe : 25 Km da Isernia, 25 Km da Castel di Sangro, 21 Km da Alfedena

Collegamenti viarie pubblici : strade statali per Isernia ed autostrada per Pescara.

3) STATO DI POSSESSO

Occupato dalla Signora [REDACTED], proprietaria della restante quota 500/1000 ex consorte dell'esecutato.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: la casa e. Assegnata alla Signora [REDACTED] in virtù del provvedimento di separazione giudiziale.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4. altre limitazioni d'uso : nessuno

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 della [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] via [REDACTED]. Trascrizione n. 3864 e 3865 del 16.12.2010

4.2.2 Pignoramenti :

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento di immobili a favore della [REDACTED]

contro xxxxxxxxxx a firma dell'Ufficiale giudiziario data 11-10-2010.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Il villino oggetto di pignoramento è in buono stato di manutenzione, posizionato all'ingresso del Comune di Castel San Vincenzo, al piano seminterrato per variazione di distribuzione degli spazi si deve regolarizzare mediante presentazione DOCFA presso l'agenzia del territorio di Isernia.

Spese tecniche : Euro 800,00

Oneri totali : Euro 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue del condominio : non vi è condominio

Spese insolute : nessuna

6. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

L'edificio è stato realizzato intorno nell'anno 1990.

Costituito da DUE un pian fuori terra (rialzato) ed un piano seminterrato.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 2,85 piano rialzato, altezza interna di mt 2,80 il piano seminterrato

La composizione dell'appartamento è il seguente:

1)	Disimpegno	mq 3,60
2)	Salone	mq 24,00
3)	Camera	mq 17,20
4)	Camera	mq 17,65
5)	Cucina	mq 6,60
6)	WC	mq 3,96

totale mq 73,01

al piano seminterrato gli spazi così distribuiti:

1)	N. due cucine	mq 28,69
2)	Cantina (annesso bagno)	mq 33,60

Totale mq 72,29

Totale MQ 145,30

Caratteristiche descrittive :

fondazioni (struttura)	tipologia : travi continue rovesce in cls , condizione buone
struttura verticale	materiale : in muratura condizione buone
solai	tipologia : travetti e laterizi in c.a. condizione ottime
copertura	tipologia : a falde in materiale c.a. condizione ottime
scale	tipologia : a chiocciola in ferro condizione buone
infissi esterni	tipologia : doppia anta a battente, materiale plastica condizione ottime
infissi interni	tipologia : a battente , materiale legno massello condizione ottime
manto di copertura	materiale in tegole condizione ottime
pareti esterne	materiale : muratura e rivestimento in intonaco di cemento condizione buone

pavimenti interno	piastrelle di gres condizione ottime
fognatura	rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito collettore o rete comunale condizione buone
Idrico	alimentazione : diretta da rete comunale condizione buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione : 220 V, condizione buone
Portone d'ingresso	tipologia: doppia anta a battente, materiale legno senza maniglione antipanico condizione ottime
Citofonico	tipologia : audio condizione buone
Termico	tipologia: autonomo, con caldaia posta al piano seminterrato alimentazione
riscaldamento: alimentato a GPL con bombolone sito sulla part. 177 FG 18	
Rivestimento	ubicazione : cucina e bagno , materiale Kinkler, condizione ottimo
Cancello	tipologia : apribile a mano in materiale ferro , condizione buone

BENI UBICATI NEL COMUNE DI CASTEL SAN VINCENZO LOTTO N. 004

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

Distretto a [REDACTED] terreni ubicati nel Comune di Castel San Vincenzo, per la quota di 500/1000

- 1) FG. n. 18 part. 59 di mq 2.040;
- 2) FG n. 18 part. 165 di mq 1.110;
- 3) FG n. 18 part. 172 di mq 780;
- 4) FG n. 18 part. 215 di mq 690
- 5) FG n. 32 part. 195 di mq 1.515;
- 6) FG n. 33 part. 53 di mq 1.990;

per la quota intero (1000/1000) così come da certificato catastale, ma vige la comunione dei beni con la consorte [REDACTED]

- 7) FG 32 part. 67 di mq 13.910 .

Caratteristiche urbanistiche:

la particella 59 del FG 18 ricade in zona "F1" -- attrezzature e Servizi generali con $i/f = a$ mc/mq ; confinante con strada comunale [redacted] ed altri [redacted] ed altri e [redacted] ed altri.

la particella 215 per mq. 570,00, e la particella 165 per 870 mq del FG 18 ricadono in zona sottoposta a Piani Paesistici esecutivi ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 24/89, pertanto sino all'adozione dei suddetti piani da parte della Regione Molise non è consentita la realizzazione di alcun volume

Le restante superficie catastale delle predette particelle n. 165 e 215 rispettivamente di mq 240,00 e di 120,00 mq, è stata occupata, mediante esproprio, da parte dell'Amministrazione Provinciale di Campobasso per la costruzione del raccordo stradale Castel San Vincenzo-strada a scorrimento veloce del Sangro IV lotto.

La particella 172 del FG 18, ricade per mq 545 in zona semiestensiva "C1" con i/f 2,00 mc/mq per la realizzazione di case isolate e a schiera, per 90 mq zona sottoposta a piani paesistici come suddette part. 215 e 165, i restanti 145 mq risulta occupata; mediante esproprio da parte dell'Amministrazione di Campobasso per la costruzione del raccordo stradale Castel San Vincenzo-strada a scorrimento veloce del Sangro IV lotto.

Attualmente sulle particelle 215-168-172 sono posizionati dei prefabbricati in legno, realizzati nel periodo successivo al terremoto del 1984, per dare sostegno alle famiglie rimaste senza abitazione, al momento del sopralluogo del sottoscritto, in uno di questi prefabbricati vi è una famiglia ad abitare (fam. Battaglia) ed una associazione di pesca sportiva. Detti prefabbricati devono essere demoliti dall'amministrazione comunale di Castel San Vincenzo.

Inoltre dette particelle 215-165-172 del FG 18 è in parte interessato da un elettrodotto ENEL da 150 Kv e pertanto è assoggettato ai limiti massimi di esposizione ai campi elettromagnetici generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, stabiliti dal D.P.C.M. DEL 23-4-1992.

Le tre particelle sono confinanti con [redacted] nata nel [redacted] altro, [redacted] ed altri, [redacted] (con due particelle) e [redacted] ed altri.

Le particelle 195 e 67 del FG 32 e la particella 53 del FG 33 ricadono in zona agricola estensiva "E1" con indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per residenza e 0,07 mc/mq per la realizzazione delle strutture occorrenti per le attività agricole.

Le part. 195 e 67 del FG 32 confinano con [redacted] due lati) ed altri, [redacted] ed altri, Comune di Castel San Vincenzo.

La part. 53 del FG 33, confina con [redacted] ed altri, [redacted] ed altri, [redacted] e vallone (fosso).

7) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

7.1 Criterio adottato per la stima:

stima sintetica:

I criteri adottati al fine di giungere ad un'equa valutazione dei beni oggetti di pignoramento, scaturiscono dalla ricerca del probabile valore di mercato ricavato dalla comparazione con beni aventi simili caratteristiche nella medesima zona. Si è tenuto conto, pertanto, della destinazione urbanistica della zona su cui ricadono, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, della posizione rispetto al centro urbano, il collegamento, per ciò che riguarda le condizioni estrinseche, nonché della destinazione d'uso del fabbricato, lo stato conservativo, la vetustà, la superficie, la regolarità degli atti