

**PDF Eraser Free**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 42/2022**

promossa da: **DOVALUE S.p.A.**

contro:

Giudice dell' Esecuzione:

Dott.ssa CASILLO Rossella

Esperto stimatore :

Geom. AMOROSO Domenico

## **PERIZIA DI STIMA DI UN BENE IMMOBILE**

**COMUNE DI VINCHIATURO VIA EMILIO SPENSIERI N°12 - 1° PIANO, INT. 5**



## PDF Eraser Free

### PREMESSA

Io sottoscritto Geom. AMOROSO Domenico regolarmente iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Campobasso al n.638, con studio in P.zza Umberto I°, 8 a Petrella Tifernina (CB), nominato in qualità di Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Rossella Casillo, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. 42/2022 in data 12 Ottobre 2023 in sostituzione del precedente esperto stimatore nominato Geom. Francesco Passarelli ho prestato giuramento in data 13/10/2023 mediante sottoscrizione di "Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico" con deposito telematico in modalità pct. In seguito, per mancata trasmissione dei quesiti e compiti dell'esperto da parte della Cancelleria del Tribunale, così come disposto dal G.E. nel suo decreto di nomina, ho richiesto una proroga di gg.30 per la presentazione della perizia di stima con scadenza prorogata al 12/02/2024. In ossequio al mandato ricevuto, esaminati tutti gli atti della procedura ed eseguite doverose indagini preliminari atte ad individuare la rispondenza nonché l'esatta ubicazione del bene pignorato, ho iniziato le operazioni peritali effettuando:

- controlli circa l'esattezza e la completezza della documentazione prodotta agli atti dal creditore procedente;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima con tutti i rilievi del caso, raccolta di informazioni documentali e fotografici disponibili con la Committenza, avvisata con A.R. del 19/12/2023, rappresentata al sopralluogo del 29/12/2023 (vedi verbale "Inizio operazioni peritali"), dal Sig. \_\_\_\_\_ e dalla \_\_\_\_\_ come da verbale del custode giudiziario e come accertato dallo stesso perito, attuali ed unici fruitori del bene oggetto di stima;
- consegna all'intervenuto Sig. \_\_\_\_\_ copia del "Foglio Informativo" di cui l'originale allego alla presente, come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione;
- accesso alla Pubblica Amministrazione per indagini urbanistiche, catastali e per richiesta certificati;

ASTE  
GIUDIZIARIE.



- ALLEGATI:
  - a) Comunicazione inizio operazioni peritali;
  - b) Verbale di sopralluogo;
  - c) Originale Foglio Informativo.

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

STUDIO TECNICO Geom. AMOROSO Domenico  
Via Mentori n.3 - 86024 Pietrelle Tifernina (CB)  
Cod. 3397739323 PEC: domenico.amoroso1@pecpec.it

### COMUNICAZIONE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Spett.le Sig.  
Sig.ra .....  
86019 Vinchiaturo (CB)  
-Debitore esecutato-

Spett.le Pec: .....  
-Difensore esecutato-

Spett.le .....  
.....  
(DOVATI E S.P.A.)  
Pec: .....  
-Creditore procedente-

#### **\*\* PREMESSO CHE \*\***

- con ordinanza in data 12 Ottobre 2023, il sottoscritto Geom. Domenico Amoroso è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 42/2022 R.G.E. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella Casillo;

#### COMUNICA

- che in data 29 Dicembre 2023 alle ore 10,00 a.m. presso l'immobile iscritto ad esecuzione sito in Corso Umberto I in Vinchiaturo (CB), inizieranno le operazioni peritali.

Tutto quanto premesso, il Sottoscritto CTU

Pietrelle Tifernina, li 19/12/2023

Firmato digitalmente da

Domenico Amoroso

Il CTU

Geom. Domenico Amoroso

CN = Amoroso Domenico  
O = Collegio dei Geometri  
di Campobasso  
C = IT

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free

STUDIO TECNICO GEOM. AMOROSO DOMENICO Via Marconi n.3 86024 Petrella Tifernina (CB)  
Cell. 3397739323 - Email [domenicoamoroso00@gmail.com](mailto:domenicoamoroso00@gmail.com) - PEC: [domenico.amoroso1@pecpec.it](mailto:domenico.amoroso1@pecpec.it)

### VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. \_n. 42/2022

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di dicembre alle ore dieci io sottoscritto Geom. Domenico Amoroso nominato CTU nel procedimento in oggetto, in conformità a quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione, sono intervenuto sui luoghi di causa in Vinchiaturò(CB) in C.so Umberto I°, presso il compendio immobiliare pignorato di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ per dare inizio alle operazioni peritali.

Sono presenti oltre al CTU le parti in persona:

| Intervenuto              | Doc. identificativo | Firma               |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| il/la sig./ra _____      | _____               | _____               |
| il/la sig./ra _____      | _____               | _____               |
| il/la sig./ra _____      | _____               | _____               |
| l'avv. _____             | _____               | _____               |
| l'avv. _____             | _____               | _____               |
| l'avv. _____             | _____               | _____               |
| l'ing./geom./arch. _____ | _____               | nominato CTP; _____ |
| l'ing./geom./arch. _____ | _____               | nominato CTP _____  |

Preventivamente, ho chiesto alle parti se sono in corso eventuali tentativi di bonario componimento della controversia e contestualmente consegnato a mano al Sig./ra \_\_\_\_\_ copia del foglio informativo contenente notizie utili alla procedura così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al Verbale d'Udienza del 12 ottobre 2023, ho dato corso alle operazioni peritali.

Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici.

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Proc. R.G.E. n.42/2022

\* VIA IVILIO SPENSIGAI n° 12 - 1° Piano

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Ho ricordato agli intervenuti che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze.

-Nessuno dei presenti avanza osservazioni.-

- Osservazioni e/o consegna documenti da parte degli intervenuti.

- INVIO TRAMITE MAIL ATTO DI PROPRIETA'

Non essendo intervenuto nessun altro elemento utile per il giudizio, alle ore 12,00 Avv., si chiude il presente verbale, riservandomi di comunicare eventuali ulteriori richieste secondo le necessità che emergeranno dall'esame degli atti.

Copia del presente verbale verrà consegnato alle parti in causa insieme alla relazione peritale entro il 12/02/2024 e le parti avranno 30gg. di tempo per trasmettere al CTU le proprie osservazioni.

Letto, confermato, sottoscritto in Campobasso, 29/12/2023

Sig. \_\_\_\_\_

Avv. \_\_\_\_\_

Sig. \_\_\_\_\_

Avv. \_\_\_\_\_

CTP Ing./Geom./Arch. \_\_\_\_\_



VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Proc. R.G.E. n. 42/2022

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**FOGLIO INFORMATIVO**  
**DA CONSEGNARE AL DEBITORE**  
**AL MOMENTO DELL'ACCESSO**

\*\*\*\*\*

SI RENDE EDOTTO IL DEBITORE ESECUTATO

- CHE L'UDIENZA EX ART. 569 CPC A SEGUITO DELLA QUALE VERRÀ DISPOSTA LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E' FISSATA PER IL GIORNO 18/01/2024 ;
- CHE È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA;
- CHE A TAL FINE IL DEBITORE ESECUTATO DEVE CONTATTARE TEMPESTIVAMENTE SIA L'AVVOCATO DEL CREDITORE PROCEDENTE SIA GLI AVVOCATI DEI CREDITORI INTERVENUTI PER UN EVENTUALE ACCORDO, POTENDO ESSERE RICHIESTA LA SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE, AI SENSI DELL'ART. 624 BIS CPC, SINO ALLA DURATA DI 24 MESI;
- CHE È NEL SUO INTERESSE PERVENIRE A UN EVENTUALE ACCORDO NEL PIÙ BREVE TERMINE POSSIBILE, E CIÒ AL FINE DI EVITARE ULTERIORI SPESE DELLA PROCEDURA;
- CHE FINO AL GIORNO DELL'UDIENZA, È POSSIBILE ACCEDERE AL BENEFICIO DELLA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO PRESENTANDO, ANCHE PERSONALMENTE, UN'ISTANZA CON CUI SI CHIEDE LA SOSTITUZIONE DEL BENE PIGNORATO CON UNA SOMMA DI DENARO PARI ALL'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DELLE SOMME DOVUTE AL CREDITORE PIGNORANTE E A QUELLI INTERVENUTI, COMPRENSIVE DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE SOSTENUTE ANTECEDENTEMENTE ALL'INSTAURAZIONE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO. L'ISTANZA DI CONVERSIONE DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN SESTO

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free

VERSAMENTO DI UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN SESTO DELL' IMPORTO DEL CREDITO PER IL QUALE È STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEGLI INTERVENUTI, COME INDICATI NEI RISPETTIVI RICORSI, MENTRE IL RESIDUO DOVRÀ ESSERE VERSATO NEL TERMINE MASSIMO DI 48 RATE. L'ISTANZA NON PUÒ ESSERE PROPOSTA PIÙ DI UNA VOLTA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ;

- CHE, SE NON VI HA GIÀ PROVVEDUTO, DEVE EFFETTUARE, PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, LA DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O L'ELEZIONE DI DOMICILIO IN UNO DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO, GIACCHÈ IN MANCANZA OVVERO IN CASO DI IRREPERIBILITÀ PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA O IL DOMICILIO ELETTO, LE SUCCESSIVE NOTIFICHE O COMUNICAZIONI A LUI DIRETTE SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

.....  
L'esperto stimatore attesta che in data 21/12/2023 ha consegnato al debitore sig \_\_\_\_\_ che sottoscrive per ricezione, copia del presente documento, il cui originale viene depositato agli atti della procedura.

L'esperto stimatore

*[Firma]*

Il debitore

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free

### RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

-A-

#### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- Le risultanze catastali, riportate negli atti di pignoramento, risultano conformi con le risultanze attuali rilevabili.
- I dati disponibili risultano in ogni caso sufficienti per una univoca individuazione del compendio immobiliare oggetto di stima.
- Dalla documentazione agli atti, non risulta allegato qualsiasi titolo d'acquisto o passaggio del bene a favore degli esecutati, perciò per rispondere compiutamente al quesito del Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente dietro precisa richiesta, così come riportato nel Verbale di Sopralluogo, si è fatto consegnare dagli stessi copia del predetto titolo, che allega come atto ufficiale alla presente.
- Agli atti, per quanto è stato possibile accertare, non viene allegato nessun estratto di matrimonio attestante lo stato patrimoniale degli esecutati, ritenuto dal CTU non necessario per la definizione della stima peritale.
- Dalla documentazione in atti risulta disponibile una certificazione notarile prevista dall'art. 567 c.p.c. con elenco sintetico delle trascrizioni gravanti sul bene esecutato, tanto che il CTU, confermata la corrispondenza con le ispezioni ipotecarie da lui effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, per rispondere al quesito del Giudice dell'Esecuzione, allega alla presente.
- Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto comprendono le seguenti scritture (vedi allegati):

#### ALLEGATI:

- 1) Atto di proprietà;
- 2) Certificato di matrimonio e di residenza;
- 3) Certificazione Notarile delle Trascrizioni ed Iscrizioni presenta agli atti.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Rep. n. 212765

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno ventisei di mese giugno

in Roma nel Mio studio

Via S. Teodoro 27

avanti a me Avv. Giuseppe Gambale, Notaio in iscritta, iscritto

to ai Collegi Notarili riuniti: di Campobasso, Isernia e Larino

sono comparati:

collocata in Vinchiatore (CB) in via Papalio indice fiscale IM-  
SEN 74044 (23AR, coniugata in regime di comunione dei beni  
5280 Rosario Bernardino, nato il 10 marzo 1970 a Vinchiatore  
(CB) ed ivi residente piazza Napoleone vice IV n. 2, codice  
fisciale NRI 800 70576 80576, coniugato in regime di comunione  
dei beni  
Campobasso, in via  
gente a Vinchiatore (CB) piazza Municipio n. 10, codice  
fisciale TGI 585 745AR 85107, coniugato in regime di comunione  
dei beni  
Le parti componenti della cui identità personale io, Notaio,  
sono certo, mi richiedono di far constare con atto pubblico,  
quanto segue:

**ASTE GIUDIZIARIE.**



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Art. 1 -

che accettano ed acquisiscono quanto segue:

Porzioni di fabbricato sito in Vinchiaturo (CB) al corso De-  
berto 1°, e precisamente:

- appartamento al primo piano, composto di quattro vani ed  
accessori, in confine con corso Deberto 1°, vano scale e pia-  
nerottolo comune, riportato in N.C.E.U. al foglio 15 parti-  
cella 515 sub 9 piano 1 categ.A/7, classe F, cov. vani 6,5  
RC.Duro 466,76

- vano garage al piano seminterrato, di circa mq.24, in con-  
fine con corridoio comune e altre proprietà in più lotti;  
riportato in N.C.E.U. al foglio 15 particella 525 sub 34,  
piano 1, categ.C/6, classe 2 mq.24 RC.Duro 54,74.

Art. 2 - La vendita comprende ogni diritto accessorio, scra-  
zione, adiacenza, dipendenza, pertinenza e servitù attiva e  
passiva, nulla escluso ed eccettuato, e con tutti i propor-  
zionali diritti sulle parti comuni del tutto fabbricato di  
cui fa parte la consistenza immobiliare venduta e su tutto  
ciò che, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice  
civile, è ivi destinato all'uso e al godimento comune.

Art. 3 - La parte venditrice garantisce ed assicura, in prin-  
cipio, unica ed esclusiva responsabilità e disponibilità di quanto  
venduto e che lo stesso non è gravato da oneri reali e non  
reali, trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e  
da qualsiasi tipo di privilegio speciale, anche fiscale.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## PDF Eraser Free

Art. 8 - Le parti contraenti, sottoscritte il Conservatore del Registro Immobiliare competente da ogni faccissione d'Ufficio.

Art. 9 - Ai sensi degli articoli 5 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, la parte venditrice da un Notato ammessa sulle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o tendenziose, sotto la propria personale responsabilità, dichiara ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, ed aggiornato con D.Lgs. del 27 dicembre 2002 e del

(G.U. n.15 del 21 gennaio 2003 art.1), che la consistenza tabellare oggetto di questo atto, e quindi l'intero fabbricato di cui fa parte è stato costruito in forme ed in conformità della concessione edilizia n.57/93 del 29 settembre 1993, seguita da variante n.50/94 dell'11 agosto 1994, entrambe rilasciate dal Sindaco del comune di Viuchistaro.

Art. 10 - Ai fini dell'applicazione del beneficio previsto dalla legge 28 dicembre 1993 n.547 art.1 e da qualsiasi altra legge in materia:

- a) la parte acquirente dichiara:
- di risiedere nel comune di Viuchistaro;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con altri coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile con il presente atto acquistato;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio del

*BRUNO RUCCI  
Lo sottoscritto  
Sottosegretario*



**ASTE GIUDIZIARIE.**



**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

## PDF Eraser Free

effici di proprietà, usufrutto, uso abitazione e altri diritti

13. in altra caso di abitazione consentita di essere, con  
tutto, non avendo per argomento altro caso

14. entrambe le parti dichiarano che il trasferimento, per  
oggetto cosa di abitazione non di loro accordo, è previsto, di  
cui al D.M. 2 agosto 1969.

Art. 11 - Quando sopra vendita è pervenuta con atto di  
preveduta per Istituto Siciliano della di Compraventa del 21  
della 2991 del 5/10/1971 del 5/10/1971, convalidato a Compraventa, il  
27 luglio 2001 al n. 1074 e trascritto a Compraventa, il 20  
della 1997 del 5/10/1971 del 5/10/1971.

Art. 12 - In tutti dichiarano che il loro regime familiare  
stato civile e regime patrimoniale sono quelli indicati in  
questo atto ed ai fini della presente, concludono, per  
che classano immobile in contratto, sulla scorta di  
la parte acquirente per la manifestazione, convalidato, con  
l'istante dichiara che non vi sono immobili, convalidato, con

Art. 13 - Si chiede l'aspettativa, convalidato, con

204/2005 esclude il valore, convalidato, con

*(Firma)*

... (Firma)

... (Firma)

... (Firma)

... (Firma)



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

compreso, che dichiaro di apporre la mia firma.



7 APR 2007

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

OMB0033015A000 0.00p. 212744

PROG. - Ver. 2



AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

### NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di **CAMPORADO**

Data ricevuta: 07/04/2007 Il giorno 27 del mese di aprile Anno 4370 del 2007

Nota presentata dal nobile signor:

#### QUADRO A

#### DATI RELATIVI AL TITOLO

|                    |                        |                  |
|--------------------|------------------------|------------------|
| Descrizione        | ATTO NOTARILE PUBBLICO |                  |
| Data               | 26/03/2007             | Lib. pag. 212744 |
| Pubblico Ufficiale | ROMANALE OTTOBRE       | Lib. pag. 4      |
| C.F.               | OME GUP 12215 ASO O    |                  |
| Sub                | 1582824                | Lib. pag. 29     |

#### DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

|   |               |   |
|---|---------------|---|
| Spetta all'atto                         | ATTO TRA VIVI |   |
| Inscrittura                             | COMPRESA      |   |
| Stato                                   | 112           |   |
| Spettico a tutta cartella               | NO            | Differenza NO                                 |
| Foglio informativo per natura catastale | NO            |   |
| Presenza di condizioni                  | NO            | Presenza di termini di efficacia dell'atto NO |
| Data di morte                           | NO            | Sussistenza testamentaria NO                  |
| Spettico a morte di un chiamato         | NO            |   |

#### ALTRI DATI

|   |             |   |             |             |
|---|-------------|---|-------------|-------------|
| Presenza di cessionari                            | NO          | Presenza di parti libere inferiori al quadro A NO | quadro B NO | quadro C NO |
| Presenza di parti libere inferiori al quadro A NO | quadro B NO | quadro C NO                                       | quadro D NO | quadro E NO |
| Indirizzo   | NO          |   |             |             |

#### LIQUIDAZIONE

|                        |   |                    |   |           |
|------------------------|---|--------------------|---|-----------|
| Imposta ipotecaria     | 1 | Imposta ipotecaria | 4 |           |
| Imposta di bollo       | 1 | Servizi notari     | 0 |           |
| Imposta di registro    | 1 | Imposta di bollo   | 0 | TRIBUTIVO |
| Imposta di successione | 0 | Tassa ipotecaria   | 0 | 92,00     |
| Totale imponibile      | 3 | Totale imponibile  | 4 | 92,00     |

REGISTRA LA FORMALITA' Imposta di successione: 0,00 Imposta di bollo di bollo: 0,00

REGISTRA EURO: "Invece a euro cartella"

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

IL CONSERVATORE

1 - copia

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free



**COMUNE DI VINCHIATURO**  
**Provincia di Campobasso**

C.A.P. 86019 - Vinchiaturo (CB) - Piazza Municipio n° 1  
Tel. 0874/34132 - Fax 0874/34765 - C.F. 80002350702 - Partita IVA  
00067030700

Ufficio Stato Civile

**CERTIFICATO DI MATRIMONIO**

L'Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
Anno 2001 Numero 1 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il ventuno aprile duemilauno  
nel Comune di VINCHIATURO (CB)

si sono uniti in matrimonio

| SPOSO  | SPOSA   |
|--|---|
| Atto n. 11 p.l s.A anno 1970 uff.<br>Residente a | Atto n. 777 p.l s.A anno 1974 uff.<br>Residente a |

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai dritti ai sensi dell'art. 7, comma 5, L. n. 40/1990 e art. 110 D.P.R. n. 306/2000

VINCHIATURO (CB) 29-12-2023

Ore 10:52



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE  
Luigi Valente

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free



**COMUNE DI VINCHIATTURO**  
**Provincia di Campobasso**

C.A.P. 86019 - Vinchiatturo (CB) - Piazza Municipio n° 1  
Tel. 0874/34132 - Fax 0874/34765 - C.F. 80002350702 - Partita IVA  
00067030700

Ufficio Anagrafe

**CERTIFICATO DI RESIDENZA**

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d'ufficio,

certifica che

**E' residente in questo Comune dalla nascita**

con abitazione in **VIALE EMILIO SPENSIERI Nr. 12**

Ritirato con modalità: Carta rete legale

Use: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B - DPR 642/1972

Ditri n.reg. 1370

VINCHIATTURO (CB), 20-12-2023

Ora 10:53



UFFICIALE D'ANAGRAFE  
Dr. Luigi Valente

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(1) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione e ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free



**COMUNE DI VINCHIATURO**  
**Provincia di Campobasso**

C.A.P. 86019 - Vinchiaturo (CB) - Piazza Municipio n° 1  
Tel. 0874/34132 - Fax 0874/34765 - C.F. 80002350702 - Partita IVA  
00067030700

Ufficio Anagrafe

**CERTIFICATO DI RESIDENZA**

L' Ufficiale d' Anagrafe,  
visti gli atti d'ufficio,

certifica che

**E' residente in questo Comune dalla nascita**

con abitazione in **VIALE EMILIO SPENSIERI** Nr. 12

Ritasciato con modalità: Carte libere

Uso: SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B - DPR 642/1972

Dirib n.reg. 1377

VINCHIATURO (CB), 29-12-2023

Ora 10:49



UFFICIALE D'ANAGRAFE

Avv. Luigi Valente

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 416, DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ( art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.16 della Legge 183/2011).

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.392/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).**

Procedura esecutiva a carico di:

- 
- 

Oggetto: Vahale di pignoramento immobili del 05/08/2022 Numero di repertorio 999 notificato da UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAMPOBASSO trascritto il 26/10/2022 al nr. 11864/9682 a favore di ANGERA SECURITISATION S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14521971003 sui seguenti immobili:

• appartamento di tipo economico in  
stanz 6,5 vani  
u autorimessa o rimessa in  
Consistenza 24 metri quadri

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Campobasso-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

**CERTIFICA CHE**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 26/10/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

• quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Vinchiatiro Foglio 15 Particella 515 Sub. 9 Particella 515 Sub. 36 è pervenuta per atto di compravendita del 28/03/2007 Numero di repertorio 212768 Notaio GAMBERALE GIUSEPPE Sede ISERNIA trascritto il 07/04/2007 es. 43703096 da poter (R) Codice fiscale

• quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili Vinchiatiro Foglio 15 Particella 515 Sub. 9 Particella 515 Sub. 36 è pervenuta per atto di compravendita del 23/07/2001 Numero di repertorio 30403 Notaio PILLA MICHELE Sede CAMPOBASSO trascritto il 27/07/2001 es. 7633/6043 da poter d

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 4374770 del 07/04/2007 IPOTICA VOLONTARIA nascetta da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/03/2007 Numero di repertorio 212769 Notaio GAMBERALE GIUSEPPE Sede ISERNIA A favore di BANCA DI ROMA S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 06978161005 (Domicilio ipotecario eletto ROMA (RM) VIALE TUPINI 180).

capitale € 127.627,50 Totale € 256.256,00 Durata 25 anni  
Grav su Vinchiatiro Foglio 15 Particella 515 Sub. 9 Particella 515 Sub. 36

Notaio Dr. GIULIA BARBAGALLO Esibito Dr. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

**ISCRIZIONE NN. 4643/488 del 09/05/2016 (IPOTECA GIUDIZIALE) nascente da DECRETO INGRUNTIVO del 29/06/2012** Numero di repertorio 15765/11 emesso da TRIBUNALE Sede BOLOGNA  
A favore di BEST FIRE S.R.L. Sede MONTEVEGLIO (BO) Codice fiscale 02674481201 (Domicilio ipotecario eletto  
AVV. LORADANA BARCA VIA GARIBALDI 48 CAMPOBASSO),

capitale € 8.735,84 Totale € 17.500,00

Grava su Vinchiato Foglio 20 Particella 434 Subalterno 6 graffate Foglio 20 Particella 434 Subalterno 7, Vinchiato  
Foglio 5 Particella 486 Subalterno 3 graffate Foglio 5 Particella 486 Subalterno 4, Vinchiato Foglio 5 Particella 102  
Particella 108 Particella 109 Particella 507, Vinchiato Foglio 15 Particella 515 Sub. 9 Particella 515 Sub. 36

**TRASCRIZIONE NN. 11864/9682 del 26/10/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del  
05/08/2022 Numero di repertorio 999 emesso da UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAMPOBASSO Sede  
CAMPOBASSO

A favore di ANGERA SECURITISATION S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14521971003 (Richiedente: ANGERA  
SECURITISATION S.R.L. VIA MARJO CARUCCI 131 ROMA),

Grava su Vinchiato Foglio 15 Particella 515 Sub. 9 Particella 515 Sub. 36

La sottoscritta dott.ssa **Giulia Barbagallo**

### CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla  
data del 26/10/2022, risulta essere in

Natura A3 consistenza 6,5 vani Superficie catastale totale  
Indirizzo VIALE EMILIO SPENSIERI n. 1  
TURNO (CB) Fogli  
Particella alterno 36 Natura C6 C  
Indirizzo VIALE EMILIO SPENSIERI n. 1  
Superficie 24 metri quadri Rendita euro

Palermo, 31 ottobre 2022



Provato Da: GIULIA BARBAGALLO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia denominato "Condominio Corso Umberto I°" è ubicato nel Comune di Vinchiature in Via Emilio Spensieri n°12 interno 5, distinto al N.C.E.U. del Comune di Vinchiature al Foglio n.15, Part.IIa n. 515, Sub. 9-36 ricadente, visto il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, in Zona "B – Zona residenziale destinata a ristrutturazione e completamento edilizio" con parametri ed indici edilizi facilmente riscontrabili nel suddetto certificato allegato. L'immobile come riportato nei certificati catastali allegati, è cointestato

Il bene pignorato è si compone di:

- **appartamento al Primo Piano, Int. 5 con categoria catastale A/3, Classe U, Consistenza 6,5 vani;**
- **garage al Piano Seminterrato con categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq.**

Gli stessi sono inseriti all'interno di un più ampio complesso Condominiale con molte unità abitative, recintato con portone d'ingresso laterale in metallo con apertura elettrica, con affaccio diretto su Corso Umberto I° e su strada comunale Pianelle e su spazi interni. Sono presenti ed occupano parte del Piano Terra del complesso condominiale, attività ricreative e di svago (Bar) ed anche servizi pubblici come Ufficio Postale.

Dalle informazioni assunte sia sul posto durante lo svolgimento del sopralluogo sia sulla scorta degli atti ufficiali rilasciati dallo stesso Comune di Vinchiature, si evince che la costruzione del compendio immobiliare risale ai primi anni 90 con chiusura di tutte le attività edilizie nell'anno 1997.

Sulla scorta dei progetti originari, si può desumere che la sua struttura portante sia costituita da strutture in c.a. con solai interpiani e di copertura in latero-cemento, manto di copertura in tegole di laterizio, tampognatura in laterizio con rifiniture esterne in intonaci colorati di ordinaria fattura tanto da non conferire allo stesso un qualsiasi particolare valore estetico-architettonico.

### -APPARTAMENTO:

L'appartamento degli esecutati, ha una superficie commerciale pari a circa 110 mq. ed è ubicato al Primo Piano, Interno 5 del complesso Condominiale denominato "Condominio Corso Umberto I°".

L'immobile occupa il primo piano dell'angolo nord-ovest del complesso condominiale ed ha affacci diretti sia su strade Comunali che su ampi spazi interni condominiali.

La sua distribuzione interna è del tipo classica con un'ampia ed adeguata zona d'ingresso, che si affaccia direttamente su un'area destinata a cucina-sala da pranzo e su un corridoio centrale di dimensioni accettabili che permette l'accesso sia alla zona servizi composta da due bagni di buone dimensioni e da un piccolo ripostiglio, sia alla zona notte dove si trovano due camerette ed una più ampia camera da letto matrimoniale. Tutto l'appartamento è servito da un ampio lastrico solare di superficie pari a circa 70mq. completamente pavimentato e protetto da un'ampio tetto in laterizio, tutto servito per lo più per lo svolgimento di varie attività e per un adempimento totale dell'intera unità immobiliare.



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Tutti gli ambienti all'interno dell'immobile, sono serviti da ampie superfici finestrate costituite da infissi in legno con tapparelle in materiale plastico che in prima analisi sembrano in un discreto stato di conservazione tanto da poter assicurare un discreto quanto auspicabile efficientamento ambientale.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti delle pareti sono per lo più realizzate con l'uso di piastrelle in gres colorate in buono stato di conservazione così come le stesse rifiniture in intonaco bianco civile tanto da non necessitare nell'immediato di urgenti lavori conservativi.

L'accesso all'abitazione è assicurata da una porta blindata di buona finitura che permette un ottimo e sicuro isolamento dagli spazi esterni condominiali.

L'abitazione è dotata di un impianto elettrico sottotraccia che, per quanto è stato possibile accertare sia visibilmente che tecnicamente, adeguato alle varie e vigenti normative in materia.

E' dotato di un impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia murale ed elementi radianti in ghisa, un impianto citofonico ed idrico perfettamente funzionanti e porte interne divisorie in legno in buono stato di conservazione.

Le sue caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

L'illuminazione naturale, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme alle esigenze abitative, l'unità immobiliare risulta altresì ventilata in maniera ottimale, garantendo così un adeguato e regolare ricambio d'aria in tutti gli ambienti presenti.

Gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati, la dimensione dei vani risultando entro i canoni delle normali esigenze abitative, può essere considerata come ordinaria, gli stessi sono disposti in maniera classica con stanze consecutive che si affacciano tutte su un unico corridoio.

Nel complesso il suo stato di conservazione sia strutturale che funzionale può essere considerato "normale" senza la necessità di urgenti lavori di ripristino per lo più di natura conservativa.

Di seguito si riportano le stime delle superfici derivanti dall'esame delle planimetrie catastali e degli elaborati tecnici rilevati dal CTU durante il suo sopralluogo sul posto.

- a) Superficie commerciale appartamento circa.....mq 110,00
- b) Superficie commerciale autorimessa circa.....mq 24,00

2) L'Appartamento è dotato di pertinenze dirette cioè vani e locali indispensabili per il disimpegno esterno della stessa abitazione, ma che non hanno alcuna caratteristica di vano utile.

Quindi possono essere considerati tali, bagni, ripostigli, depositi, garage etc.....

### -PERTINENZE-

È presente, nell'insieme dei beni pignorati ed allegato agli atti, anche una pertinenza costituita da un locale(Garage) rientrante nella categoria catastale C/6 di mq. 24,00 a completo servizio dell'abitazione principale, che permette il ricovero di un solo autoveicolo, senza affacci diretti dotato di elettricità con accesso diretto dal vano scala e dalla viabilità interna condominiale dotata di rete idrica, fognaria, ventilante per tre lati, con aree esterne condominiali ed altre proprietà.



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

3) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

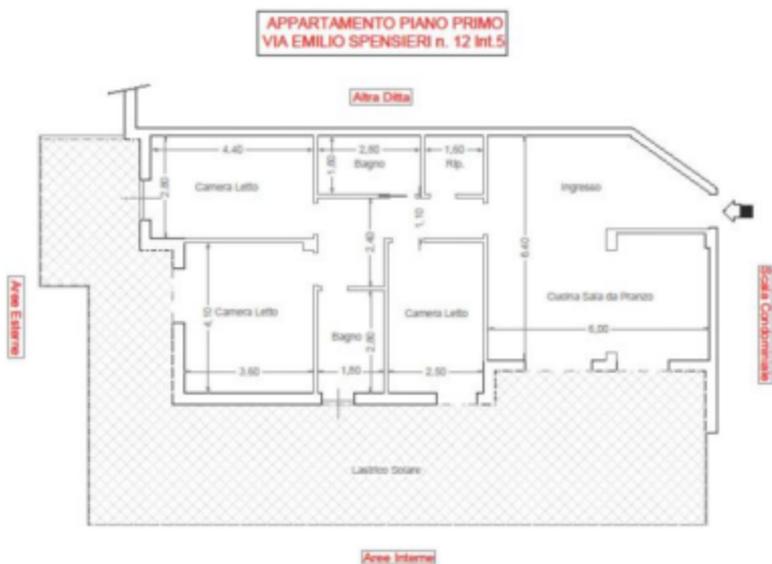
- Allegati:
- a) Planimetrie stato dei luoghi;
- b) Documentazione Fotografica;
- c) Certificato di destinazione urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



PROSPETTO LATERALE Via Emilio Spensieri n°12

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free



PROSPETTO FRONTALE Via Emilio Spensieri n°12

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Ingresso Abitazione

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Cucina-Sala da Pranzo

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

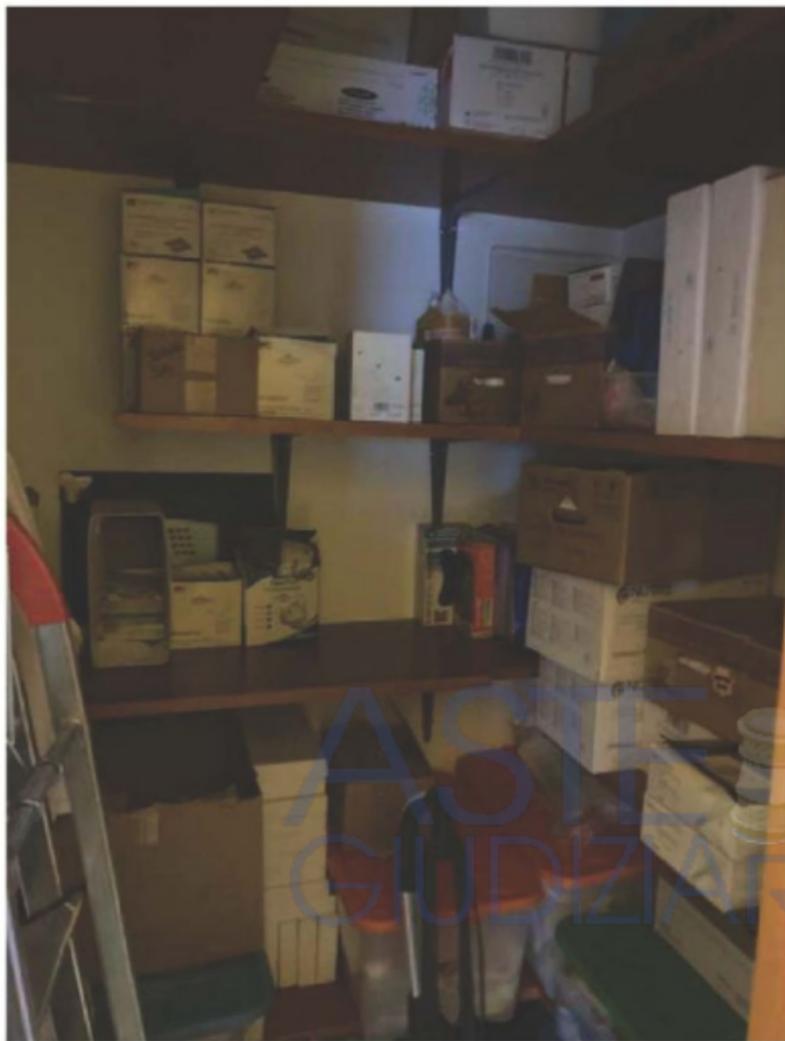
## PDF Eraser Free



Corridoio Interno

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

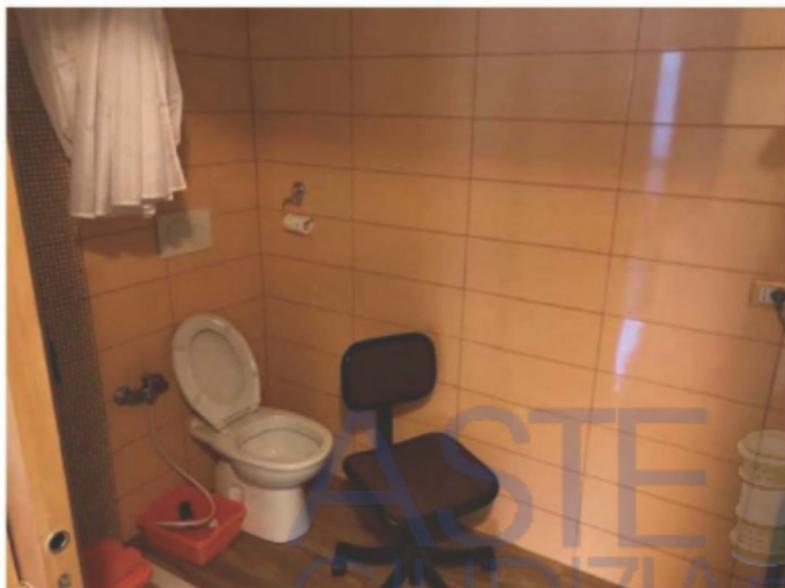
## PDF Eraser Free



Ripostiglio

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free



Bagno di Servizio

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Cameretta

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Camera Letto Padronale

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Bagno Principale

GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Corridoio Zona Ingresso

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free



Cameretta

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## COMUNE DI VINCHIATURO

(PROV. DI CAMPOBASSO)

urbanistica@comune.vinchiaturo.cb.it

Ufficio Tecnico

Piazza Municipio, 1 - 86019 VINCHIATURO (CB) - Tel. 079/341322



Prot. n.9178/2024

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 001/2024 DEL REGISTRO

#### Il responsabile del servizio:

- Vista l'istanza del geom. Amoruso Domenico, nato a Petrella Tifernina (CB) il 18 maggio 1960, e residente a Campobasso al Viale del Castello n.5;
- Vista l'articolo 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune, approvati con Delibera di Giunta Regionale n.235 del 6 marzo 2007 e successiva n.1190 del 4 dicembre 2009;

#### CERTIFICA

che i terreni di seguito indicati, ricadenti in agro di questo Comune e riportati all'Agenzia del Territorio di Campobasso risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

**ZONA "B" Zona residenziale destinata a ristrutturazione e completamento edilizio.**

► Foglio ---15---particella---515---

1) - E' classificata zona "B" il tessuto edilizio esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico che abbia all'interno delle aree perimetrate nelle planimetrie allegate una densità edilizia non minore del 12,5% come per legge e che sia già servita da strade ed altre infrastrutture. Tale zona è quindi destinata al completamento intensivo a funzione prevalentemente residenziale.

2) - In tale sottozona l'attività edilizia sarà rivolta alla conservazione e ristrutturazione delle fabbriche esistenti ivi comprese le separazioni e gli ampliamenti ed alla costruzione "ex novo" nei lotti liberi o intercalari.

3) - E' consentita la ricostruzione parziale o totale della volumetria esistente o nell'ambito della cubatura di cui all'indice di fabbricabilità di seguito riportato per l'adeguamento strutturale e distributivo alle nuove esigenze.

4) - Nel caso di ristrutturazione di immobili esistenti potranno essere consentite le chiavestre per l'areazione dei locali non abitabili (cucine, bagni, ripostigli, ecc.) ed i cavodi e canne di ventilazione con aspirazione forzata per i soli bagni.

5) - Per ogni intervento in zona "B" dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) La copertura a tetto dovranno avere un sovrastante manto di tegole (coppi, o manigliate o portoghesi) in cotto.

b) Gli oggetti di balconi dovranno essere contenuti nella misura di 1/10 della larghezza dello spazio antistante e comunque non potranno in nessun caso superare la misura di mt. 1,40 se posti a quota superiore a 3 dalla strada o spazio pubblico; comunque non possono superare la sporgenza la larghezza dell'eventuale sottostante marciapiede. Il paramento degli stessi balconi, terrazze e logge dovrà essere in muratura o in elementi di metallo tempio. Nel caso di assenza del marciapiede la sporgenza, compressa tra i tre e i quattro metri di altezza, non potrà superare la misura di cm. 70. L'oggetto di elementi (come stipi, mensole, fregi ecc.) a quota inferiore a mt. 4,00, non potrà superare la misura di cm. 10. L'oggetto del cornicione dovrà essere contenuto nella misura massima di cm. 50.

c) Il paramento esterno dovrà essere in pietra, calcocottura a vista, elementi prefabbricati o in matita bastarda (intonaco).

d) Negli stipi di vani (porte, balconi, e finestre) è fatto divieto dell'uso di manici scaccavidi o vivacemente colorati. Saranno consentiti elementi di calcare d'oro (travi, travicelli, cornici, ecc.) o arrotare o elementi prefabbricati in gresia o cemento grigi.

Tutti gli interventi in zona "B" dovranno essere bene inseriti nel contesto urbano circostante.

e) Per la zona sono stabiliti i seguenti parametri e indici edilizi:

- indice di fabbricabilità territoriale max. = 3,50 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria max. = 5,00 mc/mq
- altezza max. = mt. 15,00
- numero dei piani max. = n. 4 + S (Semiat.)
- indice di copertura = 0,70

PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE SU SERVIZI ED ATTIVITÀ DEL COMUNE DI VINCHIATURO

Piazza Municipio, 1 - 86019 Vinchiaturo (CB)

Telefono 079 341322

www.comune.vinchiaturo.cb.it - comune@comune.vinchiaturo.cb.it

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



## PDF Eraser Free

### Identificazione progressa dei beni

- 1) Le descrizioni catastali riportate nell'atto di pignoramento, risultano conformi con la descrizione attualmente rilevabile.

I dati disponibili risultano in ogni caso sufficienti per una univoca individuazione del compendio in oggetto.

- 2) Non risultano sul fabbricato in oggetto, modificazioni urbanistiche importanti e significative se si escludono delle modifiche per diversa suddivisione degli spazi interni con la realizzazione di un ripostiglio essenziale a servizio dell'appartamento (riportato sulle planimetrie catastali), che non aumentano né tantomeno modificano la disposizione dei vani planimetrici interni, le superfici calpestabili e le altezze interpiano per risultare il tutto conforme sia alle stesse planimetrie catastali depositate sia allo stato dei luoghi rilevato dal presente CTU.

Dalla consultazione degli atti rilasciati dal Comune di Vinchiaturo, non emergono richieste per l'autorizzazione ad eseguire lavori edili a nome degli esecutati, perciò non si esclude che le stesse siano state eseguite e successivamente accatastate, dai precedenti proprietari prima della vendita dell'immobile stesso

(Esecutati).

ASTE  
GIUDIZIARIE



- ALLEGATI:
- a) Visura catastale storica ed attuale;
- b) Planimetrie catastali attuali;
- c) Estratto di mappa.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2024  
Ora: 15:12:16  
Numero Pratica: T261143/2024  
Pag: 2 - Fine

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 466,76  
Categoria A/3<sup>4</sup>, Classe U, Consistenza 6,5 vani

COSTITUZIONE del 22/12/1995 in atti dal 10/01/1996  
(n. 4508.2/1995)

### > Dati di superficie

Totale: 121 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>1)</sup>: 100 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 06/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/12/1995, prot. n. 4508

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. Atto del 28/03/2007 Pubblico ufficiale GAMBERALE  
GIUSEPPE Sede ISERNIA (IS) Repertorio n. 212768 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 3096.1/2007 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal  
10/04/2007

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

# ASTE GIUDIZIARIE



### Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte per finestrini e accessori, comunicanti o non comunicanti"  
- cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

## Publicazione ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2024  
Ora: 15:12:16  
Numero Pratica: T261143/2024  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2024

Dati identificativi: Comune di VINCHIATURO (M057) (CB)

Foglio 15 Particella 515 Subalterno 9

Busta mod.58: 3230

Classamento:

Rendita: Euro 486,76

Categoria A/3<sup>4</sup>, Classe U, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIALE EMILIO SPENSIERI n. 12 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 121 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>1)</sup>: 108 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2021 Pratica n. CB0024642 in atti dal 07/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 5633.1/2021)

#### > Dati identificativi

Comune di VINCHIATURO (M057) (CB)

Foglio 15 Particella 515 Subalterno 9

COSTITUZIONE del 22/12/1995 in atti dal 19/01/1996  
(n. 4508.2/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VINCHIATURO (M057) (CB)

Foglio 15 Particella 515

#### > Indirizzo

VIALE EMILIO SPENSIERI n. 12 Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2021  
Pratica n. CB0024642 in atti dal 07/05/2021  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n.  
5633.1/2021)

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2024  
Ora: 15:13:59  
Numero Pratica: T262057/2024  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di VINCHIATURO (M057) (CB)

Foglio 15 Particella 515 Subalterno 36

**Classamento:**

Rendita: Euro 54,54

Categoria C/6<sup>4</sup>, Classe 2, Consistenza 24 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIALE EMILIO SPENSIERI n. 12 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 24 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2021 Pratica n. CB0025561 in atti dal 10/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5675.1/2021)

**Annotazioni:** Classamento e rendita valicati

#### > Dati identificativi

Comune di VINCHIATURO (M057) (CB)

Foglio 15 Particella 515 Subalterno 36

VARIAZIONE del 05/06/1996 in atti dal 05/06/1996  
FRAZIONAMENTO (n. A01126.1/1996)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VINCHIATURO (M057) (CB)

Foglio 15 Particella 515

#### > Indirizzo

VIALE EMILIO SPENSIERI n. 12 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/05/2021  
Pratica n. CB0025561 in atti dal 10/05/2021  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
5675.1/2021)



# ASTIE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PDF Eraser Free



Direzione Provinciale di Campobasso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/01/2024  
Ora: 15:13:59  
Numero Pratico: T262057/2024  
Pag: 2 - Fine

### > Dati di classamento

Rendita: Euro 54,54  
Categoria C/6°, Classe 2, Consistenza 24 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE del 04/12/1996 in atti dal 04/12/1996  
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA (n. A01714.1/1996)  
Annotazioni: Classamento e rendita validati

### > Dati di superficie

Totale: 24 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
04/12/1996, prot. n. A1714

### > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. Atto del 28/03/2007 Pubblico ufficiale GAMBERALE  
GIUSEPPE Sede (SERNIA (IS) Repertorio n. 212768 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 3096.1/2007 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal  
10/04/2007

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

# ASTE GIUDIZIARIE



Legenda

a) C/S: Staffe, scuderie, rimesse e autorimesse

## Publicazione ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free



## PDF Eraser Free

-C-

### Stato di possesso

- 1) Attualmente, allo stato del mio sopralluogo, l'immobile risultava occupato come prima abitazione dai coniugi esegutati
- 2) Non risultano, vista la natura dell'occupazione, contratti di locazione in essere registrati presso l'Ufficio del Registro di Campobasso.
- 3) Si omette la determina del valore locativo del bene visto e considerato che gli attuali occupanti sono gli stessi proprietari dell'immobile e che a tutt'oggi lo stesso non è locato ma funge come residenza principale dei due soggetti esegutati.

-D-

### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Sulla scorta delle verifiche effettuate e dalle informazioni acquisite, si può affermare che attualmente sul bene esegutato alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità, non sussistono vincoli di natura:
  - a) Diritti reali (usufrutto, di superficie etcc..) o personali (uso abitazione, assegnazione) a favore di terzi;
  - b) Servitù attive o passive;
  - c) Urbanistici/amministrativi dovuti ad irregolarità urbanistiche accertate;
  - d) Sequestri penali ed amministrativi;
  - e) Canoni, livelli, o diritti demaniali che prevedono oneri di affrancazione o riscatto.

Esistono e gravano sul fabbricato oggetto di stima invece, vincoli specifici che interessano tutto l'intero agro del Comune di Vinchiaturro, di tipo "paesaggistico" art.157 D.Lgs n.42/2004, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

- 2) Nel corso delle normali attività conoscitive, lo scrivente acquisiva informazioni, presso l'Amministratore del "CONDominio CORSO UMBERTO I°" dott. Vitarelli Antonio, su eventuali insolvenze relative al pagamento delle rate condominiali ordinarie e straordinarie da parte degli esegutati

Attraverso una dichiarazione ufficiale firmata dallo stesso Amministratore, si portava a conoscenza del CTU che alla data odierna nessuna pendenza gravava sugli esegutati che pertanto risultavano regolari nel pagamento di tutti gli oneri condominiali.

- ALLEGATI -

- a) Comunicazione Amministratore.

## PDF Eraser Free

### Condominio Corso Umberto I°

Cod. Fiscale 52034570704

Viale Enrico Cossiga n.12 – 86019 Vinchiaturo (CB)

e mail: c\_c\_u\_11997@iscail.it – pec: condominiostadocorsoumberto15076@pec.it

WITARELLI FALCETTI  
S.p.A. - Via S. Maria Maddalena, 10  
00187 Roma - Tel. 06 478111

OGGETTO: SITUAZIONE PAGAMENTI RATE CONDOMINIALI AL 31/12/2023

Unità immobiliare di Sua proprietà sita nel Condominio ubicato in Viale Enrico Spenseri n.12 Vinchiaturo P.1 int.5.

Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alla Sua cortese richiesta, lo sottoscritto Amministratore Vitarelli, nella qualità di amministratore pro tempore del condominio ubicato in Viale Enrico Spenseri n.12 – 86019 Vinchiaturo 68019, dopo aver effettuato gli opportuni riscontri contabili, confermo che alla data odierna, tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse da questa Amministrazione, risultano regolarmente pagate.

Preciso che la presente scrittura non costituisce una liberazione dai pagamenti condominiali bensì una semplice attestazione degli stessi e non potrà, pertanto, essere opposta allo scrivente per eventuali quote o oneri dovessero risultare in seguito dai cenni o comunque riferiti a gestioni precedenti i cui Bilanci Condominiali non sono ancora stati approvati.

Rimanendo a disposizione per eventuali delucidazioni dovessero necessitare, porgo distinti saluti.

Vinchiaturo, 16 gennaio 2024



**ASTE  
GIUDIZIARIE.**



**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

## Regolarità Edilizia ed urbanistica

- 1) Per rispondere esaurientemente al quesito posto dal G.E., il CTU con richiesta formale, che si allega alla presente, inoltrava via PEC al "Settore Urbanistica- Sportello unico Edilizia" del Comune di Vinchiature, una richiesta per *L' ACCESSO FORMALE AI DOCUMENTI E AGLI ATTI AMMINISTRATIVI DEL SERVIZIO* riguardanti i beni di proprietà degli esecutati siti a Vinchiature in via Emilio Spensieri n.12 per accertare o meno la conformità della costruzione originaria e di tutte le possibili future variazioni intervenute.

Successivamente alla mia richiesta, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sempre tramite PEC, convocava il CTU presso gli Uffici Comunali per ritirare personalmente tutti gli atti richiesti dallo stesso nella sua richiesta ufficiale.

Quindi in base al materiale consegnatogli, il CTU ha potuto ricostruire tutti i passaggi essenziali che hanno portato alla costruzione del compendio immobiliare predetto.

La costruzione dello stesso è stata autorizzata dal Comune di Vinchiature con C.E. n. 57/93 Prot. n. 4572 del 28/09/1993.

Successivamente è stata depositata sempre al Comune di Vinchiature, una richiesta di Variante alla C.E. n.50/94 Prot. n.1016 del 11/08/1994 indispensabile per l'adeguamento a tutte le prescrizioni inserite nel nulla osta n.38498 Prot. 2492 del 23/07/1993 rilasciato dal Settore Beni Ambientali della Regione Molise.

In base alla relazione tecnica allegata alla richiesta di variante a firma del Tecnico Incaricato Ing. Francesco Venditti, le modifiche e varianti all'originaria C.E., riguardavano essenzialmente i vari punti di seguito elencati:

- Modifiche delle quote dei vari impalcati per meglio adattare all'andamento planimetrico del terreno stesso;
- Realizzazione dell'ingresso agli alloggi in posizione laterale con predisposizione di una rampa di accesso per i portatori di handicap;
- Riduzione della superficie del piano interrato destinato a garage e depositi;
- Modifica delle scale di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra;
- Modifica di alcuni cornicioni e balconi;
- Diversa realizzazione della tampognatura esterna;
- Adeguamento del piano attico alle normative vigenti sia nazionali che comunali per le distanze e per i volumi realizzati.

Con l'adeguamento alle sopracitate prescrizioni, da quanto è stato possibile accertare anche e soprattutto attraverso la documentazione ufficiale consegnata al CTU, non sono intervenuti altri atti pregiudizievoli o ostativi riguardante la realizzazione dell'immobile, tant'è vero che, in data 29/10/1998 è stata rilasciata da parte del Comune di Vinchiature una Autorizzazione di Abitabilità che, visto il certificato di collaudo datato 15/07/1995 a firma dell'Ing. Manocchio Francesco, autorizzava l'abitabilità e l'usabilità dell'edificio realizzato.

- 2) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

-ALLEGATI-

- Richiesta accesso agli atti;
- Documentazione Tecnica.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free



Al Signor Sindaco del  
Comune di Viterbo (CB)  
Piazza Municipio, 1 - 80019 Viterbo (CB)

**DOMANDA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI  
LEGGE N.241/1990 INTEGRATA E MODIFICATA DALLA LEGGE N.15/2000  
E DEL D.P.R. N.184/2006**

La sottoscritto Geom. AMOROSO DOMENICO nato il 18/05/1960  
a PIETRELLE TIFERNINA, residente in CHIODOLANO Via LE DEL CASTELLO n. 5  
CAP 06100 - Codice Fiscale VRSBNC60EAP4524 tel. 3397739323  
iscritto al catasto 62 AR 7418413 oppure per estrazione diretta del censimento  
di quale Pubblica Amministrazione in qualità di PRATICO INDOUBBIO di CA,  
definitamente destinato presso il locale catastale al foglio n. 15 particella n. 515 via 9-36,

### Chiede

- di prendere visione in servizio liberale;  
 di ottenere copia semplice;  
 di ottenere copia autografa;

del seguente documento amministrativo:

- Permesso di Costruire o Consentito Edilizio \_\_\_\_\_ ;  
 Valore (catastrale) \_\_\_\_\_ ;  
 Denuncia di inizio attività (D.I.A.) \_\_\_\_\_ ;  
 Atto di OGNI ALTRO DOCUMENTO INERENTE ALL'IMMOBILE \_\_\_\_\_ ;

### Dichiara

che i motivi della richiesta sono i seguenti: (1) REDAZIONE PRATICA INDOUBBIO  
(1) richiedo l'istruttoria diretta, corrente e attuale concernente ad una situazione giuridicamente libera e sottogata al catasto, per il quale il  
criterio fiscale (art.2 DPR n.194/93).

### Delega

in riferimento alla visione degli atti amministrativi alla Sig. Sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Segue: Copia fotostatica del seguente documento di dimostrazione C.I. n° AR 7418413  
Copia del versamento dell'imposta pari ad € 5,00 sul conto corrente bancario postale (BAN 025231980300000000015854)  
ovvero "borsa pratica sciolta" intestata al servizio istruttoria del comune di Viterbo.

Viterbo, il \_\_\_\_\_

IL LA SOTTOSCRITTO/A

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

Domenico Amoroso

Prendere visione in data \_\_\_\_\_ ;

FIRMA

Copia/fotoc. in data \_\_\_\_\_ ;

La presente richiesta, debitamente compilata in ogni sua parte, va inoltrata al Comune di Viterbo nei giorni del Lunedì, al Venerdì  
dalle ore 9,00 alle ore 14,00.

SPORTELLO GIUDIZIARIO  
COMUNE DI VITERBO



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

PDF Eraser Free

CONCESSIONE EDILIZIA DEL 29/09/1993

|            |
|------------|
| Pratica N. |
| 57/93      |
| Prot. N.   |
| 4572       |

COMUNE DI VINCHIATURO

PROVINCIA DI CANTOBASE

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 18.11.1992  
presentata dal Sig. CUSANO E CUSANELLI S.n.c. p. IVA 00248920704  
nato a ..... residente in con sede in Sepino  
Via Ponte delle Favole ..... registrata il 18.11.1992  
al prot. n. 4572, con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei  
lavori di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e locale ad uso  
commerciale

sull'area o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. 15 particella n. 515-518-372-  
posta in Vinchiaturo Via Pinnelle 373

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune n. .... in data 18.11.1992;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. .... in data 21.11.1992;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai monumenti n. 38498 in data 23.07.1993;

Viste le documentazioni prodotte ai fini del possesso della qualifica di proprietario attuale ai sensi  
dell'art. 9, 1° comma lettera a) della legge 28.1.1977, n. 10;

Visto il parere n. .... della Commissione edilizia comunale espresso nella seduta del 18.11.1992

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto il nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del fuoco n. .... in data .....

Vi. .... 17 delle ..... regionale n. 10 del 08.09.1992

Prende atto che il richiedente è proprietario.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Art. 6  
PRESCRIZIONI SPECIALI

E' fatto obbligo rispettare, prima dell'inizio dei lavori, l'art. 6 della legge regionale n. 15 del 08.09.86.

Gli oneri di cui alla legge n. 40/77 ammoniano a L. 43.396.000 da versarsi come segue:

1° rata di L. 10.389.000 già versata;

2° rata di L. 11.289.000 da versarsi

3° rata di L. 10.839.000 da versarsi

4° rata di L. 10.839.000 da versarsi

E' fatto obbligo altresì rispettare

le prescrizioni riportate in rosso

sugli elaborati grafici allegati come

da prescrizione dell'Ente Regione Molise Settore Beni Ambientali con autorizzazio-  
n. 38498 del 23.07.1993.

entro il 21.03.1994;

entro il 21.09.1994; (Geom. A. TUCCI)

entro il 21.03.1994.

Vinchiaturo, add. 28.09.1993

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prescri-  
zioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute  
nella presente concessione.

add. 29.09.1993

IL CONCESSIONARIO  
*Carano Gallo*

COMUNE DI VINCHIATURO

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 29.09.1993  
e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Add. 29.09.1993

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato copia della presente concessione, ai  
sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna  
a mani di *Carano e Caranella*

Add. 29.09.1993

IL MESSO COMUNALE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 57/93

|         |
|---------|
| anno N. |
| 50/94   |
| dc. N.  |
| 1016    |

COMUNE DI VINCHIATURO

PROVINCIA DI CAPIPOBASSO

### CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

#### IL SINDACO

la domanda in data 04.03.1994  
rata dal Sig. CUSANO R. CUSANELLI S.N.C.  
con sede in SERPINO residente in SERPINO  
da Ponte delle Tavole registrata il 07.03.1994  
t. n. 1016, con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei  
di variante alla C.E. n.57/93 inerente la costruzione di un fabbricato  
ivili abitazioni e locale commerciale.

o sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. 15 particella n. 515 518 372 37  
n. Vinchiaturò Via Pianelle

l progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;

l parere dell'Ufficio Tecnico del Comune n. \_\_\_\_\_ in data 07.03.1994

l parere dell'Ufficiale Sanitario n. \_\_\_\_\_ in data 12.03.1994

l nulla osta della Soprintendenza ai monumenti n. 41862 in data 26.07.1994

la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi  
dell'art. 28 della legge n. 28-1-1977, n. 10;

il parere n. \_\_\_\_\_ della Commissione edilizia comunale espresso nella seduta del 09.03.1994  
regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

il legge 28 gennaio 1977, n. 10;

il nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del fuoco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

l'art.7 della legge regionale n°15 del 08.09.1986;

l'atto che il richiedente è proprietario;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

### Art. 6 (PRESCRIZIONI SPECIALI)

E' fatto obbligo rispettare, prim  
dell'inizio dei lavori, l'art.8 della  
legge regionale n.19 del 08.09.86.

E' fatto obbligo altresì rispettare,  
Le prescrizioni riportate in rosso  
sugli elaborati grafici e quanto  
prescritte sul nulla osta del Settore  
Beni ambientali n.41882 del 28.07.1994.

Il Sindaco  
(Geom. A. TUCCI)  
V. Chiantera - add 11.08.1994

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle presta  
zioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute  
nella presente concessione

add 11.08.1994

Il CONCESSIONARIO  
Pasano Felice  
Pasanello Felice

COMUNE DI VINCIGLIATURO

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 11.08.1994  
e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Add 11.08.1994

Il SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato copia della presente concessione, ai  
sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1130, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna  
a mani di Pasano e Pasanello

Add 11.08.1994

Il MESSO COMUNALE

(1) Primo giorno non festivo successivo alla data del rilascio della concessione.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

PDF Eraser Free

CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL 29/10/1998



Pratica N. \_\_\_\_\_

COMUNE DI VINCHIATURO

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

### IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 19.10.1998 dell'Ufficiale sanitario  
Sig. Dott. SAVERIO ALTIERI e in data 19.10.1998  
del Direttore dell'Ufficio tecnico Sig. GEOM. PUSO ANTONIO e ciò delegato  
dal quali risulta che la (1) COSTRUZIONE  
di proprietà del Sig. CUSANO E CUSANELLI S.N.C.  
site in VINCHIATURO Via GIARDINI/C.SO UMBERTO n. 58  
composte di n. 3 piano terra 18 vani accessori e garage confinante con (1)  
per due lati con strada comunale e sul lato sud con Maddaluni Pasquale

è stata eseguita in conformità:

- a) del progetto approvato di cui alla concessione di costruzione n. 57/93 e 50/94 rilasciata  
in data 29.09.1993 e 11.08.1994 ;  
b) dell'art. 220 del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1285 e con l'osservanza delle norme dettate dal  
regolamento edilizio del Comune; che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono  
cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data 15.07.1995 della opere in cemento armato  
rilasciato dall' Ing. MAROCCHIO FRANCESCO  
depositato all'Ufficio del Genio Civile in data luglio 1995 con il n. 2543/A-I ;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Visti gli art. \_\_\_\_\_ del locale regolamento d'igiene;

Accertato l'avvenuto assolvimento dei prescritti adempimenti di carattere tributario e fiscale;

### AUTORIZZA

l'abitabilità e l'usabilità dell'edificio sopra descritto ad ogni effetto di legge con decorrenza dal  
29.10.1998

Dalla Residenza Municipale, il 29.10.1998

Bollo

Publicazione  
IL SINDACO  
ripubblicazione o ripro

- F -

## Formazione dei lotti

- 1) L'immobile oggetto dell'esecuzione a parere del CTU, costituisce un insieme che lo scrivente ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico lotto, in quanto esso comprende oltre all'unità immobiliare, accessori diretti all'uso esclusivo come un garage. Essendo l'immobile oggetto di stima complessivamente esecutato per intero, una sua suddivisione in lotti risulta estremamente difficile e non remunerativa ai fini dell'attribuzione del suo attuale valore di mercato applicabile per una possibile trattativa di vendita futura.
- 2) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

- G -

## Valore del bene e costi

- 1) Al fine di reperire parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato in primo luogo una analisi comparativa sugli immobili ubicati nella zona, aventi natura e destinazione simili.

Si è tenuto conto di quelle circostanze più frequentemente riscontrabili nel settore produttivo secondo le teorie dell'ordinarietà quindi ci si è riferito sempre ad un comportamento normale "ordinario", da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusioni di casi estremi, sia in negativo che in positivo considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato dell'immobile e poco significativo per il mercato della zona. L'analisi ha coperto un arco temporale di circa 1 mese, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto individuati fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco una indagine di mercato presso i titolari di immobili della zona, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Pertanto il criterio di stima adottato risulta in parte "diretto" ed in parte "indiretto".

Esso ottiene un risultato immediato quanto moltiplica il valore elementare al prezzo a metro quadrato ricavato direttamente dal mercato della zona, per la superficie ragguagliata dell'immobile.

Ma usa anche l'analisi di diversi fattori che concorrono a formare la valutazione dell'immobile in termini di raffronto con i migliori simili edifici della stessa area di merce.

Pertanto il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo a metro quadro, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di caratteristiche.

Da questa si ottiene un "valore medio di raffronto" che rappresenta la differenza del nostro immobile rispetto all'edificio ottimizzato a cui si riferisce per prezzo elementare.

Il confronto viene eseguito, prima di tutto, con l'edificio ottimizzato, nel quale cioè tutti i requisiti raggiungono il massimo livello di valore.

## PDF Eraser Free

Si è tenuto conto nella valutazione, dei ragguagli relativi alle diverse condizioni degli spazi utilizzabili per poter valutare congruamente gli ambienti e le superfici coperte e scoperte, e poter considerare l'accessorio di alcuni di essi come (autorimesse, cantinole, ripostigli, soffitte, oppure terrazze, balconi, porticati ecc..).

Per tali ragioni le superfici misurate sono state considerate, nella valutazione, secondo le percentuali dei seguenti ragguagli principali, opportunamente adattati al nostro caso: (la superficie misurata è quella commerciale lorda a cui si riferisce il mercato di zona).

### VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Comune di : Vinchiaturò – Via Emilio Spensieri n.12, Int. 5

Dati Catastali: Fg. n.15 Part.IIa n.515 Sub. 9-36

#### VALUTAZIONE A) Stima analitica attraverso il valore di mercato

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE         | Sup. Lorda | Sup. Raguagliata | Sup. Comm. |
|--|------------|------------------|------------|
| Unità Principale                       | 110,00     | 100%             | 110,00     |
| Box-Garage                             | 24,00      | 25%              | 6,00       |
| Balconi/Lastrici Solari(oltre i 20mq.) | 70,00      | 20%              | 14,00      |
| Superficie commerciale Totale mq.      |            |                  | 130,00     |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI    | Valore |
|---|--------|
| Livello di Piano(1° Piano-Appartamento)       | 1,00   |
| Coefficiente di Piano(1° Piano con ascensore) | 0,94   |
| Serramenti Esterni                            | 1,00   |
| Impianto Riscaldamento Autonomo               | 1,05   |
| Vetustà (da 20 a 40 anni)                     | 0,90   |
| Stato di conservazione(finiture)              | 1,00   |
| Coefficiente di Luminosità e Vista            | 1,00   |
| Coefficiente di manutenzione (Buono)          | 1,05   |
| Coefficiente Globale Medio                    | 0,9925 |

| VALORE DI MERCATO RILEVATI                | Min. | Max.   | Locaz. | Min. | Max. |
|---|------|--------|--------|------|------|
| Valore OMI(1 Semestre 2023)               | 670  | 1000   |        | 2,00 | 3,00 |
| Valore Mercato Immobiliare (Gennaio 2023) | 721  | 1199   |        | 2,31 | 3,88 |
| Valore medio di mercato unitario al mq.   |      | 897,50 |        |      | 1,80 |

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 897,50/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo 0,9925 di cui il calcolo per il bene in oggetto, si è stabilito il valore unitario corretto per l'unità abitativo oggetto di stima.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

Valore al mq:.....897,50€/mq x 0,9925= **€ 890,77/mq**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 130,00 si ottiene il valore dell'abitazione:

Valore Complessivo 890,77€/mq x 130,00 = **€ 115.800,00**

### VALUTAZIONE B) Stima analitica attraverso il reddito prodotto

Per ottenere il più probabile valore di mercato del fabbricato è stata effettuata una stima sintetica dello stesso attraverso la capitalizzazione della rendita di locazione.

Considerando le condizioni dell'immobile non bisognoso di interventi risanativi/conservativi, la stima può essere effettuata considerando il valore medio di mercato innanzi determinato con l'applicazione del coefficiente correttivo pari a 0,68:

Reddito Unitario minimo.....2,80 €/mq al mese  
Coefficiente correttivo (calcolato in base alle caratteristiche del fabbricato).....0,68  
Reddito Unitario considerato (2,80/0,68).....1,90 €/mq al mese

Reddito Totale Medio.....1,90 €/mq al mese x 129,25= 245,57€/mese  
Reddito annuo complessivo lordo 245,57 €/mese x 12 mesi = € 2.946,84

Applicando una detrazione pari al 20% annue per le spese di ammortamento, tasse, imposte ed oneri condominiali, si ottiene il reddito netto:

Reddito Netto.....= € 2.357,47

A cui applicando un saggio di capitalizzazione pari al 5,00% restituisce la valutazione dell'immobile (per capitalizzazione di reddito):

VALUTAZIONE B (Reddito netto/ saggio cap.)

V(B) = 2.357,47/0,050= **€ 117.873,00**

Valore Complessivo B) =€ **117.873,00**

### VALUTAZIONE COMPARATIVA A/B

VALUTAZIONE A (= sup. complessiva x prezzo unitario) = € 115.800,00

VALUTAZIONE B (= reddito netto / saggio cap.) = € 117.873,00

\*\* Le valutazioni differiscono per una percentuale inferiore al 10%, pertanto la stima si può definire attendibile.

VALUTAZIONE MEDIA (Valut. A / Valut. B) = € **116.836,50**

**Publicazione**  
ripubblicazione o ripro

## PDF Eraser Free

- 2) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.
  
- 3) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

### **-CONCLUSIONI-**

In base alle risultanze scaturite dalla valutazione di stima, a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto Unico di proprietà dei coniugi Niro Rosario Bernardino e Tucci Simona ubicato a Vinchiature (CB) in via Emilio Spensieri n.12, distinto a catasto al fg. 15 mappale 515 sub.9-36 come espresso nel riepilogo precedente, ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di **€ 116.836,00.**

Il sottoscritto fedele all'impegno assunto con tutto quanto prodotto ed argomentato, ritiene di aver assolto al mandato del G.E. , rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti, delucidazioni che il G.E. e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordatogli.

Petrella Tifernina 23/01/2024

Il CTU Geom. Amoroso Domenico

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione