

TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzione Immobiliare

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC.COOP.

contro



R.G.Esec. n. 38/2022

Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio

ELABORATO PERITALE

Relazione di Stima per la Valutazione degli Immobili siti nel Comune di
San Pietro Avellana (IS), di proprietà della XXXXXXXXXX

INDICE

- PREMESSA
- PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI NEL
COMUNE DI SAN PIETRO AVELLANA
- PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE
- PARTE III – ELENCO ALLEGATI

Il sottoscritto architetto Michelino D'Ambrosio, nato a Isernia (IS) il 13/05/1968, con C.F. DMBMHL68E13E335W e residente in Isernia (IS) a via San Martino n. 18, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia col n. 186, nominato dall'Illustrissimo Signor Giudice Dott. Cobianchi Bellissari Vittorio con Provvedimento del 24/04/2024 esperto stimatore dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 38/2022 RGE del Tribunale di Isernia e in ragione dei quesiti riportati nel Provvedimento del 06/05/2024, relaziona quanto segue.

PREMESSA

Le operazioni peritali iniziavano con le indagini presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia, acquisendo tutte le informazioni relative alle unità immobiliari del compendio pignorato e presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di San Pietro Avellana. Seguiva la ricognizione dei luoghi in data 26.06.2024 presso gli immobili siti nel Comune di San Pietro Avellana (IS). La presente valutazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dei compendi pignorati. Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO AVELLANA

1. Descrizione del Complesso Immobiliare

1.1 Ubicazione

La consistenza del compendio pignorato è data da tre immobili; due posti al piano terra con destinazione d'uso commerciale e il terzo, situato al primo piano, con destinazione d'uso civile. Le unità immobiliari del compendio pignorato fanno parte di un unico edificio in linea e relativa area pertinenziale, appartenente a diversi proprietari, sito in località Masserie di Cristo, nelle vicinanze dell'uscita per San Pietro Avellana dalla S.S. 652, nel Comune di San Pietro Avellana (IS).

1.2 Dati Catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima, come detto, fanno parte di un unico edificio in linea e sono catastalmente così contraddistinte:

Locale commerciale: Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Avellana, Foglio di mappa 11, Particella 416, sub 1. Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale 63 mq, Rendita € 604,41;

Locale commerciale: Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Avellana, Foglio di mappa 11, Particella 417, sub 4. Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 66 mq, Superficie Catastale 77 mq, Rendita € 988,50;

Abitazione di Tipo Civile: Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Avellana, Foglio di mappa 11, Particella 417, sub 3. Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 107 mq, escluse aree scoperte 104 mq, Rendita € 387,34.

1.3 Zonizzazione Urbanistica

Il compendio pignorato ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea "C" – del P.R.G. vigente del Comune di San Pietro Avellana.

1.4 Titoli di provenienza degli immobili e variazioni catastali

- *Locale commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Avellana, Foglio di mappa 11, Particella 416, sub 1 – Intestati catastali [REDACTED]
[REDACTED] COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996 (n. 439.1/1996)
- *Locale commerciale:* Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Avellana, Foglio di mappa 11, Particella 417, sub 4 – Intestati catastali [REDACTED]
[REDACTED], VARIAZIONE del 04/04/2000, Pratica n. 20849 in atti dal 04/04/2000 FUSIONE – DIVESA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269.1/2000 (Immobili soppressi Foglio 11 Particella 417 sub 1 e 2) – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2001 Pratica n. 21056 in atti dal 04/04/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 380.1/2001) – VARIAZIONE del 06/06/2011 Pratica n. IS0058401 in atti dal 06/06/2011 RETTIFICA CONSISTENZA (n. 4834.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. IS0079826 del 18/08/2011
- *Abitazione di tipo civile:* Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro Avellana, Foglio di mappa 11, Particella 417, sub 3 – Intestati catastali [REDACTED]

████████████████████, COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996 (n. 439.1/1996) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009 Pratica n. IS0077158 in atti dal 23/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2031.1/2009).

1.5 Disponibilità / stato di possesso

Il compendio pignorato risulta essere di proprietà del ██████████, per accettazione espressa di eredità della signora ██████████; al momento dell'accesso del C.T.U. i locali commerciali posti al piano terra, p.lla 416 sub 1 e p.lla 417 sub 4, risultano essere liberi e in discreto stato di conservazione. Anche l'appartamento, p.lla 417 sub 3, posto al primo piano, risulta essere libero e in discreto stato di conservazione, nonché residenza del signor ██████████. Gli immobili pignorati sono nella disponibilità del debitore per scopi abitativi non primari (casa a disposizione), sono utilizzati dal debitore che non vi abita.

1.6 Elenco formalità pregiudizievoli

Dagli accertamenti eseguiti sono risultate le seguenti formalità:

- *Immobili Foglio 11 Particella 416 sub 1, Particella 417 sub 3 e 4*
- 1. TRASCRIZIONE del 26/05/2017 – Registro Particolare 1312 Registro Generale 1641 Pubblico ufficiale Altiero Vittorio Repertorio 53192/33838 del 23/05/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 2. ISCRIZIONE del 26/05/2017 – Registro Particolare 173 Registro Generale 1642 Pubblico ufficiale Altiero Vittorio Repertorio 53192/33838 del 23/05/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO FONDIARIO
- 3. TRASCRIZIONE del 30/09/2021 – Registro Particolare 2763 Registro Generale 3185 Pubblico ufficiale Ventriglia Antonio Repertorio 71324/32203 del 15/09/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
- 4. TRASCRIZIONE del 10/11/2022 – Registro Particolare 3728 Registro Generale 4336 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ISERNIA Repertorio 657 del 17/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.7 Caratteristiche costruttive e finiture

- *IMMOBILE Foglio 11 Particella 416 sub 1*

L'immobile, a pianta rettangolare regolare, è sito a piano terra di un edificio in linea, è realizzato con struttura portante in blocchi di pietra calcarea, internamente è diviso con pareti in mattoni forati intonacati e divisori in profilati metallici e vetro. All'interno si compone di un vano unico, che per la sua tipologia catastale è adibito a locale commerciale, dotato di vani accessori quali: un ingresso, un deposito, un bagno con antibagno. La pavimentazione interna, come i rivestimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono sia in alluminio che in legno, dotati di vetro singolo, le porte interne sono alcune in alluminio e altre in legno. Gli impianti elettrici non risultano essere conformi al D.M. 37/08. Le pareti perimetrali presentano zone di umidità di risalita capillare. Esternamente è dotato di una tettoia con struttura portante in legno e pannelli per manto di copertura. All'immobile si accede dalla strada provinciale SP 87 attraverso una corte comune.

- *IMMOBILE Foglio 11 Particella 417 sub 4*

L'immobile, a pianta quadrangolare, è sito a piano terra di un edificio in linea, è realizzato con struttura portante in blocchi di pietra calcarea, internamente è diviso con pareti in mattoni forati intonacati e divisori in legno e vetro. All'interno si compone di un vano unico, che per la sua tipologia catastale è adibito a ristorante, è dotato di vani accessori quali: due ingressi, una dispensa, una cucina, un ripostiglio e un deposito. La pavimentazione interna, come i rivestimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono sia in alluminio che in legno, dotati di vetro singolo, le porte interne sono alcune in alluminio e altre in legno. Gli impianti elettrici non risultano essere conformi al D.M. 37/08, l'immobile è dotato di un termocamino per la produzione di acqua termosanitaria. Le pareti perimetrali presentano zone di umidità di risalita capillare. Esternamente è dotato di una tettoia con struttura portante in legno e pannelli per manto di copertura. All'immobile si accede dalla strada provinciale SP 87 attraverso una corte comune.

IMMOBILE Foglio 11 Particella 417 sub 3

L'immobile, a pianta quadrangolare irregolare, è sito a piano primo di un edificio in linea, al quale si accede con una scala a rampa singola. E' realizzato con struttura portante in blocchi di pietra calcarea, internamente è diviso con pareti in mattoni forati intonacati e divisori in legno e vetro. All'interno si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un balcone. La pavimentazione interna, come i rivestimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro singolo, le porte interne sono in legno. Gli impianti elettrici non risultano essere conformi al D.M. 37/08, l'immobile è dotato di un impianto termosanitario con radiatori in ghisa. Non sono presenti zone di infiltrazione da acque meteoriche dal sovrastante piano di copertura a due falde, con manto di copertura in tegole di argilla. All'immobile si accede dalla strada provinciale SP 87 attraverso una corte comune.

1.8 Conformità urbanistico – edilizia e catastale

- IMMOBILE Foglio 11 Particella 416 sub 1, IMMOBILE Foglio 11 Particella 417 sub 3 e 4

L'immobile p.lla 416 sub 1 risulta essere la parte più antica dell'intero casolare. Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto presso il S.U.E. del Comune di San Pietro Avellana non sono stati rinvenuti documenti che attestino la sua costruzione, in quanto esso è stato costruito antecedentemente al 1967. In data 15/02/1973 venne presentato un progetto di "Ampliamento per la realizzazione di un fabbricato rurale" dall'allora proprietario [REDACTED] e che in data 09/03/1973 veniva approvato dalla Commissione Comunale. Seguiva l'Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Isernia in data 18/05/1973 che ne autorizzava la costruzione.

Dalla costruzione del nuovo fabbricato rurale si sono costituite successivamente le Particelle 416 sub 1, 417 sub 3 e sub 4. Il frazionamento dell'intero immobile tra i discendenti di [REDACTED], ha portato alla costituzione di altre unità immobiliari e, quindi, di altri sub. Infatti, al piano terra tra la p.lla 416 sub 1 e p.lla 417 sub 4 è presente un'altra unità immobiliare e, quindi, un altro sub di altri proprietari. L'intero fabbricato rurale, con processo verbale di consegna, del 21/09/1989 fu oggetto di lavori di riattazione, eseguiti con P.E.U. Comparto n. 2, Sottoprogetto n. 4, Lotto n. 23.

Presso il S.U.E. del Comune di San Pietro Avellana, tuttavia, non è stata rinvenuta documentazione attestante l'Abitabilità dell'intero fabbricato rurale.

Tra la documentazione presente in archivio del S.U.E., inoltre, non è stata trovata la Licenza edilizia dell'intero fabbricato rurale.

Il costo per ottenere, oggi, l'Agibilità mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), può essere computato intorno a € 10.000,00 (diecimila/00), in quanto sono molti gli adempimenti tecnici da effettuare e i documenti tecnici da presentare. Infatti, per poter presentare una S.C.A., a firma di un tecnico incaricato e del richiedente, devono essere prodotti i seguenti elaborati:

- Pagamento bollettino Diritti di Istruttoria al Comune.
- Certificati di conformità di tutti gli impianti al D.M. 37/08 (ex L. 10/96) con adeguamento o rifacimento degli impianti esistenti.
- Certificato di idoneità statica redatto da un tecnico incaricato.
- Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) redatto da un tecnico incaricato.
- Asseverazione sulla salubrità degli ambienti da parte del richiedente e di un tecnico incaricato.
- Accatastamento compendio pignorato con nuovo D.O.C.FA. (variante) per la

Particella 417 sub 3.

La pensilina in legno, posta al piano terra, a servizio della Particella 416 sub 1 e 417 sub 4, è stata realizzata con regolare Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di San Pietro Avellana, n. 12/1998 del 12/11/1998.

Dal punto di vista catastale va riscontrata una difformità nella pianta dell'accatastamento della Particella 417 sub 3. In questa unità immobiliare, in particolare non è stata rappresentata una finestra della camera da letto di fronte al bagno che, esiste ed è presente anche sui disegni di progetto, conservati in archivio presso il S.U.E. del Comune di San Pietro Avellana. Al fine di regolarizzare tale difformità va presentata una variante con nuovo D.O.C.F.A. all'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia con una spesa stimabile in € 600,00.

1.9 Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala, fornite dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Isernia, dal S.U.E. del Comune di San Pietro Avellana e dalle verifiche fatte sul posto, in fase di sopralluogo, dal sottoscritto. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi, comprensive quindi dei muri perimetrali esterni.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del compendio pignorato ai fini di un'eventuale vendita. L'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto C.T.U., si compone in sostanza nell'individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione.

2.2 Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito, si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico - comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro

unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il nostro bene maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici nonché elementi desunti da offerte di vendita su rete internet riferiti a immobili siti nel Comune di San Pietro Avellana (IS), ricavati anche dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati, inoltre, con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

2.3 Indagini di mercato

2.3.1. Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del compendio pignorato è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni. Negli ultimi dodici mesi si è registrato nel Comune in questione una ulteriore diminuzione della media dei prezzi di compravendita degli immobili, accompagnata da un aumento dei tempi di vendita. Tutto ciò non fa che confermare che il 2024 ha rappresentato un ulteriore anno di stallo, dovuto principalmente al costante aumento del caro vita su scala nazionale e, quindi, alla conseguente crisi del mercato immobiliare. I tempi di vendita, nel Comune, sono infatti sui livelli più bassi degli ultimi anni e anche il divario fra il prezzo di offerta e quello di domanda si attesta su valori minimi.

2.4 Determinazione dei Valori Unitari di Mercato

2.4.1. Determinazione dei Valori Unitari (metodo Diretto)

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate e sulla scorta delle tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate, si può concludere che per quanto concerne i locali commerciali, posti al piano terra, destinazione d'uso intesa nella sua accezione più ampia, i valori unitari omogeneizzati, desumibili dalle compravendite, sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$\mathbf{V_{min} = 200,00 \text{ €/mq}} \quad \text{e} \quad \mathbf{V_{max} = 300,00 \text{ €/mq}}$$

In base allo stato di fatto, pressochè identico, dei due locali commerciali Particella 416 sub 1 e 417 sub 4, tenendo presente il surplus determinato sul prezzo di vendita dalla presenza della pensilina in legno, posta esternamente ai due locali e la vicinanza degli stessi alla S.S. 652 che incrementa positivamente il potenziale per una eventuale commercializzazione di beni e servizi; si ritiene opportuno adottare il valore di mercato pari a **450,00 €/mq.**

La determinazione del Valore Unitario di Mercato dell'appartamento posto al primo piano, Particella 417 sub 3, in base allo stato di conservazione e all'intero stato di fatto dell'immobile, facendo riferimento alle indagini di mercato e sulla scorta delle tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stato possibile identificare i valori unitari omogeneizzati che sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 240,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 360,00 \text{ €/mq}$$

Considerando lo stato generale dell'immobile, degli impianti e degli infissi esterni si ritiene opportuno adottare il valore di mercato pari a **360,00 €/mq.**

2.4.2. Determinazione del Valore di Mercato

Pertanto il valore complessivo del compendio pignorato, considerando quanto descritto in precedenza, ammonta a:

➤ Locale commerciale <i>Foglio 416 sub 1</i>	mq. 63 x € 450 =	€ 28.350,00
➤ Locale commerciale <i>Foglio 417 sub 4</i>	mq. 77 x € 450 =	€ 34.650,00
		<hr/>
➤ Appartamento <i>Foglio 417 sub 3</i>	mq. 104 x € 360 =	€ 37.440,00
➤ Balcone <i>Foglio 417 sub 3</i>	mq. 3 x € 360* 1/2 =	€ 540,00
		<hr/>

Totale

€ 37.980,00

Valore del compendio pignorato nello stato di fatto in cui si trova:

euro 100.980,00 (euro centomilanovecentottanta/zero)

2.4.3. Vendita del Compendio pignorato in lotti separati

La conformazione e la disposizione dei locali oggetto di pignoramento consente facilmente la divisione in tre lotti, vendibili separatamente:

- *Lotto 1:* Foglio 11 Particella 416 sub 1
- *Lotto 2:* Foglio 11 Particella 417 sub 4
- *Lotto 3:* Foglio 11 Particella 417 sub 3

Isernia, 12 Agosto 2024

Il C.T.U.

Arch. Michelino D'Ambrosio

ALLEGATI

Sono acclusi alla presente perizia i seguenti allegati:

1. Comunicazioni e Verbale di primo accesso
2. Individuazione compendio pignorato (ortofoto, stralcio planimetria catastale)
3. Fotografie Immobile Particella 416 sub 1
4. Fotografie Immobile Particella 417 sub 4
5. Fotografie Immobile Particella 417 sub 3
6. Documentazione catastale Compendio Pignorato
7. Ispezione ipotecaria Compendio Pignorato
8. Documentazione S.U.E. Comune di San Pietro Avellana, Copia Deposito Genio Civile della Provincia di Isernia, in possesso del XXXXXXXXXX
9. Tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate

Istanza per la richiesta di documentazione

Al Responsabile dello Sportello
Unico Edilizia del Comune
di San Pietro Avellana, Via Roma, 2
- 86088 San Pietro Avellana (IS)

PEC:

comunedisanpietroavellana@pec-leonet.it

Il sottoscritto Arch. Michelino D'Ambrosio, residente alla via San Martino n. 18 nella città di Isernia (tel. Cell.: 3284710619 , Mail: micheledambrosio@inwind.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Isernia col n. 186, ESPERTO ESTIMATORE nel Processo n. 38/2022 dell'R.G.E., al fine di rispondere ai quesiti formulatigli dall'Illustrissimo Signor Giudice Vittorio Cobianchi Bellissari

CHIEDE

Alla S.V. il rilascio in copia di tutti gli elaborati progettuali relativi all'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 11 Particella 416 sub 1, al Foglio 11 Particella 417 sub 4, al Foglio 11 Particella 417 sub 3.

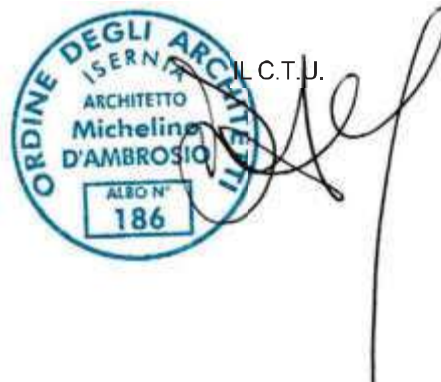
PregandoVI di voler procedere al rilascio di quanto richiesto, anche via PEC, con cortese sollecitudine, non oltre dieci giorni dalla data del ricevimento della presente, onde evitare che le operazioni di consulenza in corso, subiscano ritardi, si ringrazia anticipatamente.

Cordiali saluti.

- Si allega decreto di nomina.

Isernia, lì 10 giugno '24

IL C.T.U.





TRIBUNALE DI ISERNIA

Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione,

sciogliendo la riserva assunta nell'udienza del 19/3/2024;

rilevato che l'esperto nominato ai fini della stima, arch. Ragozzino, ha depositato la perizia integrativa in data 14/3/2024;

rilevato che come risulta dall'attestazione di cancelleria acquisita in data 12/3/2024, emerge che l'esperto stimatore abbia ritardato il deposito della relazione senza giustificato motivo;

rilevato che la integrazione depositata risulta sostanzialmente riproduttiva della precedente relazione e che non vengono superate le criticità evidenziate dal professionista delegato;

ritenuto pertanto di dover revocare l'incarico conferito all'arch. Ragozzino, essendo venuta meno la necessaria fiducia per le ragioni sopra esposte;

nomina in sostituzione, quale esperto stimatore l'ing. Michelino D'Ambrosio, invitandolo a recarsi in cancelleria per il giuramento ed il conferimento dell'incarico entro 15 giorni;

rinvia per il prosieguo all'udienza del 17/09/2024, ore 10:30.

Si comunichi.

Isernia, 24/04/2024

Il GE

Vittorio Cobianchi Bellisari

Spett.li:

Avv. Paolo Sanbenedetto
per Delega
Avv. Ottavio Balducci
Via Occidentale, 148
86170 – Isernia (IS)
pec:
avvpaolosambenedetto@cnfpec.it

Avv. Romolo Barbieri
Via Berta, 199
86170 – Isernia (IS)
pec:
avvromolo.barbieri@pecavisernia.it

Agenzia delle Entrate Riscossione
(Creditore Intervento)
pec:
mol.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziaiscossione.gov.it

[REDACTED]

Isernia 19 giugno '24

Oggetto: Primo Accesso - R.G.E. 38/22

Il sottoscritto Arch. Michelino D'Ambrosio, con Studio Tecnico a Isernia in via San Martino n. 18, con nomina a C.T.U. della procedura R.G.E. 38/22 dall'Illustrissimo Signor Giudice Vittorio Cobianchi Bellissari, in data 24/04/2024

COMUNICA

con la presente che il giorno 26/06/2024 alle ore 18,30 effettuerà il primo accesso per il sopralluogo e la ricognizione dei luoghi e degli immobili, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Pietro Avellana (IS) al Foglio 11 Particella 416 sub 1, al Foglio 11 Particella 417 sub 4, al Foglio 11 Particella 417 sub 3, di proprietà della [REDACTED].

Distinti saluti



TRIBUNALE DI ISERNIA

Sezione Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2022 R.G.E.


Giudice delle Esecuzioni Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

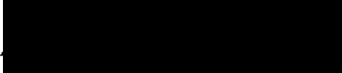
Custode e Professionista Delegato Avv. Romolo Barbieri

Creditore: Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa

C/



Verbale di accesso del custode giudiziario e professionista delegato



L'anno 2024, il giorno 26 del mese di Giugno, alle ore 18.30, io sottoscritto Avv. Romolo Barbieri, nominato dal G.E. con Provvedimento del 19.09.2023 custode e professionista delegato degli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 38/2022 R.G.E. del Tribunale di Isernia, creditore procedente Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa contro debitore  mi sono recato in San Pietro Avellana (IS) a Località Masserie di Cristo, presso gli immobili pignorati, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato e ai creditori in data 20.06.2024.

Alle operazioni di sopralluogo sono presenti il debitore sig. 
nonché il CTU Arch. Michelino D'Ambrosio incaricato
di redigere la perizia di stima del compendio immobiliare
pignorato. Si accede alle tre unità immobiliari oggetto
di pignoramento. Il perito effettua rilievi fotografici
e misurazioni dello stato dei luoghi. Alle ore 18:30
vengono chiuse le operazioni peritali.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Custode e p.d. Avv. Romolo Barbieri

Il CTU Arch. Michelino D'Ambrosio


Istanza per la richiesta di documentazione

Al Responsabile dello Sportello
Unico Edilizia del Comune
di San Pietro Avellana, Via Roma, 2
- 86088 San Pietro Avellana (IS)

PEC:

comunedisanpietroavellana@pec-leonet.it

Il sottoscritto Arch. Michelino D'Ambrosio, residente in via San Martino n. 18 a Isernia (tel. Cell.: 3284710619 , Mail: micheledambrosio@inwind.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Isernia col n. 186, ESPERTO ESTIMATORE nel Processo n. 38/2022 dell'R.G.E., al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Illustrissimo Signor Giudice Vittorio Cobianchi Bellissari, come con prima richiesta già formulata a codesto Ente, con Prot. n. 2866 del 11.06.2024 e già evasa

CHIEDE

alla S.V., ai fini della verifica della doppia conformità degli immobili, censiti al N.C.E.U. al Foglio 11 Particella 416 sub 1, al Foglio 11 Particella 417 sub 4, al Foglio 11 Particella 417 sub 3, ditta richiedente il titolo, [REDACTED] che si accerti la sussistenza di regolare Licenza edilizia in atti, degli immobili del complesso pignorato anzidetto.

Cordiali saluti.

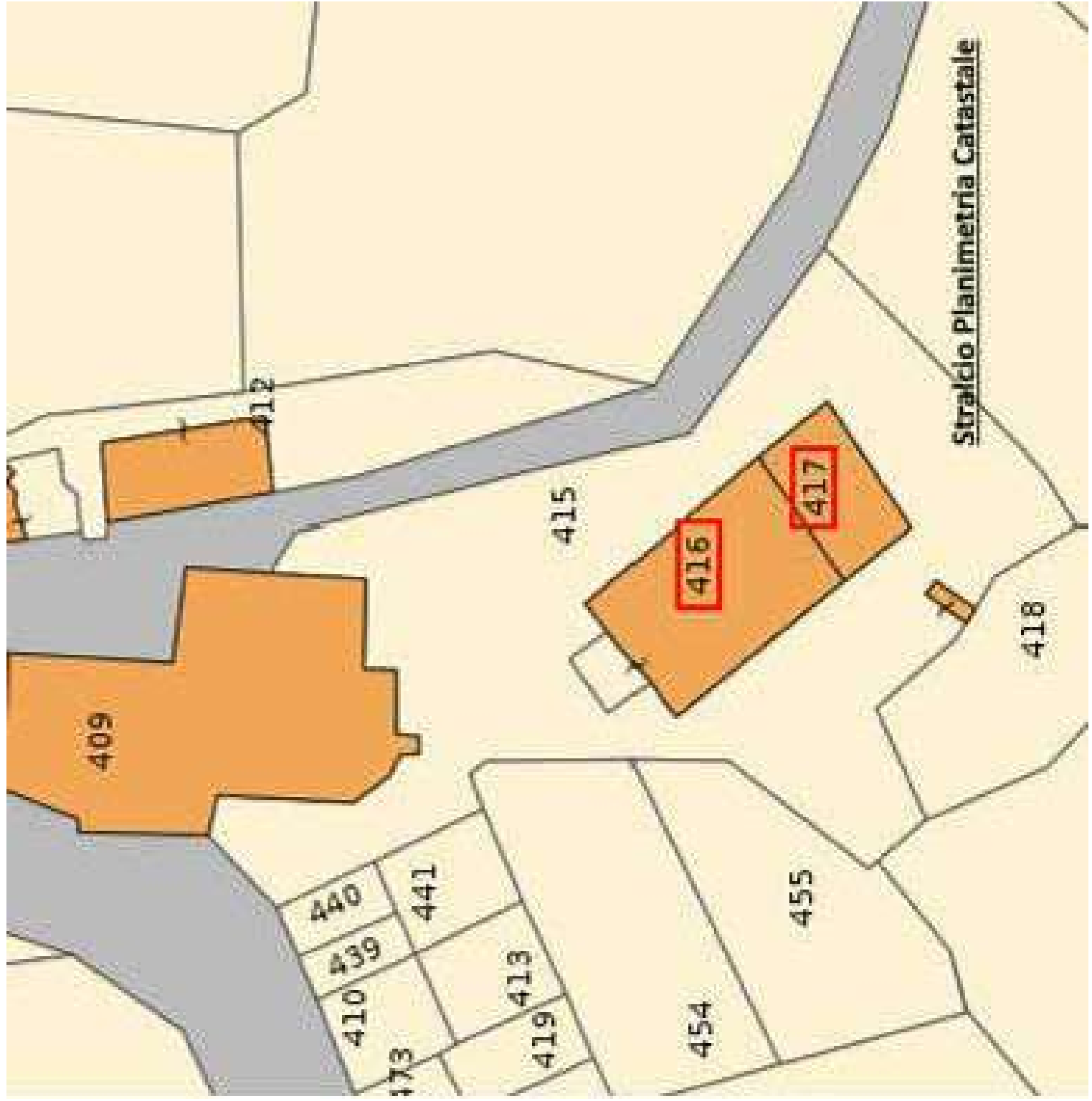
Isernia, lì 5 luglio '24

IL C.T.U.





ORTOFOTO



Fotografie Immobile Particella 416 sub 1













Fotografie Immobile Particella 417 sub 4















Fotografie Immobile Particella 417 sub 3















MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
500

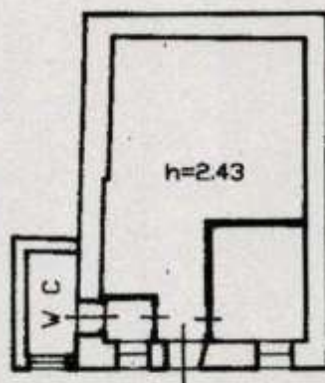
Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. PIETRO AVELLANA** via **MASSERIE DI CRISTO** civ.

PIANO TERRA

NEGOZIO COMMERCIALE - H = 2.43

corte

corte



corte

Prop.



00622969

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **geom. ANTONIO DE LORENZO**
(Titolo, cognome e nome)

Data di presentazione: 03/04/1996 - Data: 14/05/2024 - N. pratica: IS0011723/2024 - Richiedente: **D'AMBROSIO MICHELINO** CTU - UI
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297) - N. di scala: 1:1 - data: Firma: *[signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

438/P6

Cons. di Fabbrica - Situazione al 14/05/2024 - Comune di SAN PIETRO AVELLANA (0940) - c. Foglio 11 Particella 416 Subal. 100.111 MASSERIE DI CRISTO n. 94 Tasseo T

MODULARIO
A.C.C.N. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIFE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S.PIETRO AVELLANA** via **MASSERIA DI CRISTO** civ.

PIANTA PIANO TERRA

RISTORANTE " [REDACTED] H= 2.45

c o r t e



stesso ditto



00344556

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000000

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal: **geom.**
(Titolo, cognome e nome)
ANTONIO DE LORENZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 04/04/2000 - Data: 14/05/2024 - N. pratica: IS0011726/2024 - Richiedente: [redacted] - Ultimo
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Part. di scala: 1:1 - 1541
 10549

GEOMETRI
data: 14/05/2024 - N. pratica: IS0011726/2024 - Ric
NAPOLI 1541
data 29.3.00 Firma *F. G. ...*

70549

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. PIETRO AVELLANA** via **MARCONI DI CRISTO** civ.

PRIMO PIANO

APPARTAMENTO - H = 2,85

corte



stampa ditta

corte



00622951

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal **geom. ANTONIO DE LORENZO** (cognome e nome)

GEOMETRI

NAPOLI

data Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **416** Subalterno **1**

Partita: **705**

Busta mod.58: **705**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **416**

Classamento:

Rendita: **Euro 604,41**

Rendita: **Lire 1.170.300**

Categoria **C/1^a**, Classe **1**, Consistenza **47 m²**

Foglio **11** Particella **416** Subalterno **1**


Indirizzo: **LOCALITA' MASSERIE DI CRISTO n. 34 Piano-T**

Dati di superficie: Totale: **63 m²**

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprietà

> **Dati identificativi**

 dal **03/04/1996**

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **416** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996
(n. 439.1/1996)

> **Indirizzo**

☐ dal 03/04/1996

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **416** Subalterno **1**

LOCALITA' MASSERIE DI CRISTO n. 34 Piano T

Partita: **705**

Busta mod.58: **705**

COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996
(n. 439.1/1996)

> **Dati di classamento**

☐ dal 03/04/1996

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **416** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 604,41**

Rendita: **Lire 1.170.300**

Categoria **C/1^a**, Classe **1**, Consistenza **47 m²**

Partita: **705**

Busta mod.58: **705**

COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996
(n. 439.1/1996) Notifica n. 801/1996

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **416** Subalterno **1**

Totale: **63 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/04/1996, prot. n. 439

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096)(IS)** Foglio **11** Particella **416 Sub. 1**


1. COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal
10/04/1996 (n. 439.1/1996)

Diritto di: **Proprieta'** (deriva dall'atto 1)

Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/05/2024
Ora: 12:29:40
Numero Pratica: IS0011722/2024
Pag: 3 - Fine

Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 3575 del 14/05/2024
Richiedente: 

Tributi speciali: Euro 1,00

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/05/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio 11 Particella 417 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio 11 Particella 417

Classamento:

Rendita: **Euro 988,50**

Categoria **C/1⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **66 m²**

Foglio 11 Particella 417 Subalterno 4


Indirizzo: **LOCALITA' MASSERIE DI CRISTO n. SN Piano T**

Dati di superficie: Totale: **77 m²**

> Intestati catastali

Diritto di: Proprietà

> Dati identificativi

 dal 04/04/2000

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio 11 Particella 417 Subalterno 4

VARIAZIONE del 04/04/2000 Pratica n. 20849 in atti dal 04/04/2000 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269.1/2000)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio 11 Particella 417 Subalterno 1

Foglio 11 Particella 417 Subalterno 2

> **Indirizzo**

☐ dal 04/04/2000

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **4**

LOCALITA' MASSERIE DI CRISTO n. SN Piano T

VARIAZIONE del 04/04/2000 Pratica n. 20849 in atti
dal 04/04/2000 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269.1/2000)

> **Dati di classamento**

☐ dal 04/04/2000 al 04/04/2001

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 1.711.000**

Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **59 m²**

VARIAZIONE del 04/04/2000 Pratica n. 20849 in atti
dal 04/04/2000 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☐ dal 04/04/2001 al 06/06/2011

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 883,66**

Rendita: **Lire 1.711.000**

Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **59 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2001
Pratica n. 21056 in atti dal 04/04/2001 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 380.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

☐ dal 06/06/2011

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 988,50**

Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **66 m²**

VARIAZIONE del 06/06/2011 Pratica n. IS0058401 in
atti dal 06/06/2011 RETTIFICA CONSISTENZA (n.
4834.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n.
IS0079826 del 18/08/2011

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **4**

Totale: **77 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/04/2000, prot. n. 20849

Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/05/2024
Ora: 12:39:31
Numero Pratica: IS0011725/2024
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN PIETRO AVELLANA (I096)(IS) Foglio 11 Particella 417 Sub. 4

1. VARIAZIONE del 04/04/2000 Pratica n. 20849 in atti
dal 04/04/2000 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 269.1/2000)

Dritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 3575 del 14/05/2024 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: D'AMBROSIO MICHELINO

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

> **Indirizzo**

☐ dal 03/04/1996

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**
Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**
LOCALITA' MASSERIE DI CRISTO n. 34C Piano 1
Partita: **705**
Busta mod.58: **705**

COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996
(n. 439.1/1996)

> **Dati di classamento**

☐ dal 03/04/1996 al 23/06/2009

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**
Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 387,34**
Rendita: **Lire 750.000**
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **705**
Busta mod.58: **705**

COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996
(n. 439.1/1996) Notifica n. 801/1996

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☐ dal 23/06/2009

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**
Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 387,34**
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**
Busta mod.58: **705**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009
Pratica n. IS0077158 in atti dal 23/06/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2031.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**
Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**
Totale: **107 m²**
Totale escluse aree scoperte : **104 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/04/1996, prot. n. 000000440

> **Indirizzo**

☐ dal 03/04/1996

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**

LOCALITA' MASSERIE DI CRISTO n. 34C Piano 1

Partita: **705**

Busta mod.58: **705**

COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996
(n. 439.1/1996)

> **Dati di classamento**

☐ dal 03/04/1996 al 23/06/2009

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 387,34**

Rendita: **Lire 750.000**

Categoria **A/2^o**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **705**

Busta mod.58: **705**

COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996
(n. 439.1/1996) Notifica n. 801/1996

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☐ dal 23/06/2009

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 387,34**

Categoria **A/2^o**, Classe **1**, Consistenza **6,0 vani**

Busta mod.58: **705**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009
Pratica n. IS0077158 in atti dal 23/06/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2031.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SAN PIETRO AVELLANA (I096) (IS)**

Foglio **11** Particella **417** Subalterno **3**

Totale: **107 m²**

Totale escluse aree scoperte : **104 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
03/04/1996, prot. n. 000000440

Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/05/2024
Ora: 12:41:38
Numero Pratica: IS0011727/2024
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN PIETRO AVELLANA (I096)(IS) Foglio 11 Particella 417 Sub. 3

1. COSTITUZIONE del 03/04/1996 in atti dal 10/04/1996 (n. 439.1/1996)

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Isernia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 3575 del 14/05/2024 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: D'AMBROSIO MICHELINO

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013