

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE® *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Michele Medea

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Arch. Angelo Perfetto

CF [REDACTED]

con studio in TERMOLI (CB) Via degli Atleti, 11

telefono: 0875702203

fax: 0875702203

email: arch.perfetto@libero.it

PEC: angelo.perfetto@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Angelo Perfetto

Pagina 1 di 40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ROTELLO Corso Umberto I 89, della superficie commerciale di **83,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO).

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Corso Vittorio Umberto I n. 89 [mentre il piccolo deposito (cantina), Fg. 35 Part. 234, invece guarda su via Valle San Giovanni], importante strada di penetrazione del borgo antico del Comune di Rotello. Detta strada è collegata a Sud, con la Piazza del Paese, Piazza Iacobacci, e da questa si ricollega, ad Ovest, direttamente alla Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli, e ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia. Negli ultimi anni, il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P.. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri. L'immobile di quo da valutare, che contiene anche il piccolo deposito, è vetusto di circa 100 anni, si eleva per n. 2 piani f.t., escluso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad una cortina edilizia completamente datata. Sia la facciata principale (via Corso Umberto I) che quella opposta (via Valle San Giovanni), sono trattate ad intonaco rustico pitturato con pittura acrilvinilica per esterni, di colore giallo denso. Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in muratura di pietra e malta; le strutture orizzontali sono in travetti di cls armato e laterizi, con pavimentazione (estradosso) ed intonaco civile (intradosso). La copertura è a tetto con due sole falde, su solaio misto in c.a. e laterizio, con manto di tegole tipo Coppo. Le facciate sono attualmente in buono stato di manutenzione e conservazione, così come è in buono stato la copertura ed il manto di copertura. La copertura chiude, in basso, con le cosiddette "Romanelle", tipologia costruttiva tipica dei primi del novecento (si vedano gli allegati A, B e le fotografie n° 01/13). La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: alloggio al piano terreno e primo (con deposito: Fg. 35 Part. 234), valutati entrambi nella presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di m. 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 239 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 89., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/05/1989 per Notaio [REDACTED] di Termoli, Rep. [REDACTED] Registrazione presso Ufficio del Registro di Termoli al n. [REDACTED] del giorno 07/06/1989. Compravendita. Voltura n. [REDACTED] 1989 in atti dal 31/05/1990.

Coerenze: Le coerenze (alloggio) sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: proprietà aliena, Ente urbano, proprietà [REDACTED] Corso Umberto I sul lato restante.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio con un piccolo spazio



adibito a deposito (cantina).

- foglio 35 particella 234 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 89., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/05/1989 per Notaio [REDACTED] di Termoli, Rep. [REDACTED] co Registrazione presso Ufficio del Registro di Termoli al n. [REDACTED] del giorno 07/06/1989. Compravendita. Voltura n. [REDACTED] 1989 in atti dal 31/05/1990.
Coerenze: Le coerenze (cantina) sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: ente urbano su due lati e proprietà [REDACTED]
L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio con un piccolo spazio adibito a deposito (cantina).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.837,44
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.975,07
Data della valutazione:	28/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sottoscritto, Arch. Angelo Peretto, C.T.U. nella presente procedura, ha constatato che alla data del sopralluogo, ovvero il giorno 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali), l'immobile pignorato, alloggio e cantina, con le rispettive pertinenze, risultano essere occupati esclusivamente dal Sig. [REDACTED] (esecutato nella presente procedura). In relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto documentazione opportuna presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 07/11/2023, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa il Sig. [REDACTED] (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 20/11/2023, depositati insieme con presente relazione), inerenti i cespiti di sua proprietà.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di un mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 27 giugno 2017 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità



Immobiliare di Campobasso in data 7 luglio 2017 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] per capitale di Euro 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 400.000,00, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su: immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 234 graffato con Foglio 35 Particella 239 Subalterno 12;

-Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Larino (CB) del 29 novembre 2022 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 20 dicembre 2022 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: immobile Riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 234 graffato con Foglio 35 Particella 239 Subalterno 12.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2017 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 07/07/2017 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 35 Part. 239 Sub. 12 graffato al Fg. 35 Part. 234.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Tribunale di Larino ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 20/12/2022 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili con atto Ufficiale Giudiziario di Larino.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 35 Part. 239 Sub. 12 graffato al Fg. 35 Part. 234.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
I cespiti non fanno parte di un Condominio. Dunque, non vi sono spese condominiali di nessun genere.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile, in oggetto, è pervenuto al sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 234 graffato con Particella 239 Subalterno 3, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 31 maggio 1989 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nei comuni di Rotello (CB) di cui alla procedura.

DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO GIULIA BARBAGALLO DI PALERMO, SI AFFERMA CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI L'INTERO LOTTO, STIMATO DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTO IN VENDITA, PUO' ESSERE VENDUTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 31/05/1989 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 07/06/1989 a Campobasso ai nn. [REDACTED]. Il titolo è riferito solamente a Alloggio censito presso l'UTE di Campobasso al Fg. 35 Part. 239 Sub. 12, graffato alla Part. 234, del Comune di Rotello.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili pignorati nella presente procedura e censiti presso il Catasto dei Fabbricati di Campobasso al Fg. 35 Mapp. 239 Sub. 12, graffata al Fg. 35 Mapp. 234, del Comune di Rotello, non sono di interesse artistico o storico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909

n. 364 e 01 giugno 1939 n. 1089; il tecnico del Comune di Rotello, con documento rilasciato allo scrivente perito in data 14.02.2025 (depositato insieme alla presente relazione con la relativa richiesta), ha precisato che detti immobili sono stati costruiti in data anteriore all'anno 1967; quindi essendo gli immobili antecedenti al 1° settembre 1967, per gli effetti della legge n° 47/85 e della Legge Regionale Molisana n° 17/85, essi sono perfettamente in regola da un punto di vista urbanistico-edilizio e possono essere venduti. Dallo stesso documento, inoltre, si evince che, verosimilmente, non risulta essere stato rilasciato nessun Certificato di Agibilità. **Il sottoscritto dichiara, ancora, che l'immobile oggetto della presente procedura non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che il fabbricato non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROTELLO CORSO UMBERTO I 89

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROTELLO Corso Umberto I 89, della superficie commerciale di **83,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO).

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Corso Vittorio Umberto I n. 89 [mentre il piccolo deposito (cantina), Fg. 35 Part. 234, invece guarda su via Valle San Giovanni], importante strada di penetrazione del borgo antico del Comune di Rotello. Detta strada è collegata a Sud, con la Piazza del Paese, Piazza Iacobacci, e da questa si ricollega, ad Ovest, direttamente alla Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli, e ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia. Negli ultimi anni, il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non

hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri. L'immobile da valutare, che contiene anche il piccolo deposito, è vetusto di circa 100 anni, si eleva per n. 2 piani f.t., escluso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad una cortina edilizia completamente datata. Sia la facciata principale (via Corso Umberto I) che quella opposta (via Valle San Giovanni), sono trattate ad intonaco rustico pitturato con pittura acrilvinilica per esterni, di colore giallo denso. Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in muratura di pietra e malta; le strutture orizzontali sono in travetti di cls armato e laterizi, con pavimentazione (estradosso) ed intonaco civile (intradosso). La copertura è a tetto con due sole falde, su solaio misto in c.a. e laterizio, con manto di tegole tipo Coppo. Le facciate sono attualmente in buono stato di manutenzione e conservazione, così come è in buono stato la copertura ed il manto di copertura. La copertura chiude, in basso, con le cosiddette "Romanelle", tipologia costruttiva tipica dei primi del novecento (si vedano gli allegati A, B e le fotografie n° 01/13). La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: alloggio al piano terreno e primo (con deposito: Fg. 35 Part. 234), valutati entrambi nella presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di m 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 239 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 89., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/05/1989 per Notaio [REDACTED] di Termoli, Rep. [REDACTED] Registrazione presso Ufficio del Registro di Termoli al n. [REDACTED] del giorno 07/06/1989. Compravendita. Voltura n. [REDACTED] 1989 in atti dal 31/05/1990.

Coerenze: Le coerenze (alloggio) sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: proprietà aliena, Ente urbano, proprietà [REDACTED] Corso Umberto I sul lato restante.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio con un piccolo spazio adibito a deposito (cantina).

- foglio 35 particella 234 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 89., piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/05/1989 per Notaio [REDACTED] di Termoli, Rep. 2492 co Registrazione presso Ufficio del Registro di Termoli al n. [REDACTED] del giorno 07/06/1989. Compravendita. Voltura n. [REDACTED] 1989 in atti dal 31/05/1990.

Coerenze: Le coerenze (cantina) sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: ente urbano su due lati e proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio con un piccolo spazio adibito a deposito (cantina).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A-Nord il Comune di Larino e a Nord-Ovest il grande centro costiero Termoli, mentre a Sud-Est il Capoluogo molisano Campobasso.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELL'ALLOGGIO.

L'immobile pignorato nella presente procedura è così composto (si vedano gli allegati A, B e le fotografie n° 01/13): Piano terra (solo corpo scala), piano primo e piano sottotetto non abitabile (superficie catastale mq 83,20):

- Superficie complessiva piano primo mq lordi 77,00;
- Superficie complessiva cantina mq lordi 31,00.

L'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato, valutato nella presente relazione, è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà; ed è censito presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) ed i suoi dati catastali esatti sono:

1-Apartmento censito presso l'UTE di Campobasso al Foglio 35, Mappale 239, Subalterno 12 e al Fg. 35 Mapp. 234 con Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe IV, Consistenza catastale di 4,5 vani, Rendita catastale di Euro 199,87, piano terreno (solo corpo scala), piano primo (compreso cantina) e sottotetto. Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 01/13). Al fabbricato si accede da Corso Umberto I n. 89 (indirizzo esatto) e attraverso un portoncino di legno massello, pitturato di colore verde inglese, si accede ad un corpo scala in graniglia e cemento, tipico dei primi del novecento, e superato detto corpo scala, si entra direttamente nell'abitazione, posta su un unico livello. Essa è composta di: arrivo al piano, cucina/sala, camera da letto, bagno e cantina. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono a semplice fila di laterizi forati, delle dimensioni di cm 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e pitturati di colore bianco, mentre la di divisione tra le due stanze (cucina/sala e camera) è composta di un muro di spina di spessore di circa 70,00 cm. Il bagno, con piatto doccia, lavabo, bidet e wc, è rivestito in ceramica, con quadrotte rettangolari delle dimensioni di cm 30x40, di colore avana chiaro, fino ad una altezza di cm. 200. La parte superiore è pitturata con semplice pittura a tempera di colore bianco. La cucina è in parte rivestita (solo nella zona che contiene il mobile della cucina americana e quello contiguo a dx), con listelli di ceramica delle dimensioni di cm 7x15, fino ad una altezza di cm 200, mentre tutte le pareti sono trattate semplicemente con pittura acrilica per interni. I lavelli sono incassati nella cucina americana esistente. Accanto la cucina, vi è la camera da letto trattata anch'essa con pittura acrilvinilica bianca. Dal corpo scala, attraverso un corridoio, si arriva alla cantina, composta di un corpo a se stante, trattato alla stessa maniera dell'alloggio. La pavimentazione di questo corpo di fabbrica (Fg. 35 Part. 234) è composta di quadrotte ceramiche in monocottura di colore rossiccio, delle dimensioni di cm 30x30, mentre la pavimentazione di tutto l'alloggio è attuata con marmettoni delle dimensioni di cm 40x40, con spessore di cm 3, con vari colori. Gli infissi esterni dell'appartamento, sono costituiti da telai in PVC e controtelai, sempre in PVC, colorati in massa e di colore bianco con tamponature in vetro a doppia camera e con avvolgibili esterni in PVC, del tipo pesante, di colore verde. Inoltre, la camera da letto è provvista di persiane in alluminio, con scivolo esterno, in muratura, per disabili. Tutti gli infissi interni sono costituiti in tamburato di abete, compresi gli imbotti, con semplici pannelli esterni in compensato trattati con impiallacciatura opaca. L'impianto idraulico sanitario ha tubazioni in ferro trafilato incassato, tranne nel bagno dove è stato posato in rame crudo. Le apparecchiature igieniche sono di tipo medio/basso: esse hanno tutte struttura e massa vetrosa; la rubinetteria eroga sia acqua calda che fredda. Esiste impianto di gas di città. L'impianto di riscaldamento (autonomo) è in rame crudo incassato, con corpi scaldanti in alluminio, del tipo



pesante, verniciati a fuoco. La caldaia, a gas, è ubicata nella sala/cucina ed è del tipo a tiraggio forzato. L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica sottotraccia, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati; vi è un semplice campanello con posto esterno, comunicante con il soggiorno; vi è antenna televisiva con una presa. L'illuminazione artificiale comprende un punto luce a soffitto, per ogni ambiente e da due a quattro prese per locale. L'alloggio è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "Buona" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è pure "Buono". Il certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) non è stato esibito dal proprietario verosimilmente per problemi logistici

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio al piano terreno e primo	77,00	x	100 %	=	77,00
Cantina	31,00	x	20 %	=	6,20
Totale:	108,00				83,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI VALUTAZIONE: La determinazione del valore dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato effettuato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; infine per quanto riguarda l'intero appartamento (compreso la cantina) in Corso Umberto I n. 89, del Comune di Rotello, sito al piano terreno e primo, si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 380,00 e gli Euro 450,00/mq lordo e quindi Euro 415,00/mq lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,20 x 415,00 = **34.528,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.528,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.528,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale Fallimentare). L'intero cespite, compreso le sue pertinenze, al piano terreno e primo, viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile. Inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice [REDACTED]). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FORM dell'applicazione tribù Office 6.0.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

DETERMINAZIONE VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,20	0,00	34.528,00	34.528,00
				34.528,00 €	34.528,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:

€ 690,56

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 33.837,44

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 338,37

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00



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

€. 524,00

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

€. 32.975,07



LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A deposito commerciale a ROTELLO Via Valle San Giovanni 18, della superficie commerciale di 28,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO)

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Valle San Giovanni n. 18, piccola strada di penetrazione del borgo antico del Comune di Rotello. Detta strada è collegata, come anche la strada più importante, Corso Umberto I, a Sud, con la Piazza del Paese, Piazza Iacobacci, e da questa si ricollega, ad Ovest, direttamente alla Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli, e ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia. Negli ultimi anni, il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P.. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri. L'immobile de quo, vetusto di circa 90 anni, si eleva per n. 2 piani f.t., escluso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad una lunga cortina edilizia completamente datata. Sia la facciata principale (via Valle San Giovanni) che quella opposta (via Carriera), sono trattate ad intonaco rustico pitturato con pittura acrilvinilica per esterni, di colore giallino chiaro. Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in muratura di pietra e malta; le strutture orizzontali sono in laterizi pieni voltati (con volta a botte, per il piano terreno); esse sono intonacate con intonaco rinzaftato, frattazzato (con stilatura dei giunti) e autoportante. La copertura, dell'intero fabbricato, è a tetto con due sole falde, su solaio in legno, con travi e travicelli e con manto di tegole tipo Coppo. Le facciate attualmente lasciano a desiderare poiché il rivestimento esterno, tipo idriopittura per esterni, è attualmente in parte dilavato. Esse sono in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, così come è in sufficiente stato, di conservazione e manutenzione, la copertura ed il manto di copertura. Il manto di copertura, chiude architettonicamente, in basso, con le cosiddette "Romanelle", tipologia costruttiva tipica dei primi del novecento (si vedano gli allegati A, C e le fotografie n° 14/16). La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: magazzino o locale di deposito (Fg. 35 Part. 257 Sub. 7); però attualmente è adibito a studio commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 257 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, [REDACTED] 28 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Valle San Giovanni n. 18, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia nei passaggi e per causa di morte, del giorno 13/02/2013, Ufficio del Registro con sede in Termoli, Volume 9990 n. [REDACTED] registrato in data 20/11/2013 - Successione Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 11/12/2013.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: proprietà aliena, (Part. 258), stessa proprietà e strada via Valle San Giovanni sul lato restsante.



L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata è composta di un unico vano di circa mq 28,00, accatastato con categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

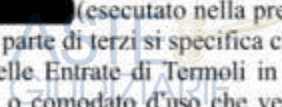
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.316,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.792,00
Data della valutazione:	28/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sottoscritto, Arch. Angelo Perfetto, C.T.U. nella presente procedura, ha constatato che alla data del sopralluogo, ovvero il giorno 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali), l'immobile pignorato, con categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), con le rispettive pertinenze, risulta essere occupato esclusivamente dal Sig. [REDACTED] (esecutato nella presente procedura). In relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto documentazione opportuna presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 07/11/2023, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa il Sig. [REDACTED] (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 20/11/2023, depositati insieme con presente relazione), inerenti i cespiti di sua proprietà.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di un mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 27 giugno 2017 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 7 luglio 2017 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di Euro 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 400.000,00 , durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su: immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Subalterno 7;
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Larino (CB) del 29 novembre 2022 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data [REDACTED]



20 dicembre 2022 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: immobile Riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Subalterno 7.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2017 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 07/07/2017 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 35 Part. 257 Sub. 7.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Tribunale di Larino ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 20/12/2022 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili con atto Ufficiale Giudiziario di Larino.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 35 Part. 257 Sub. 7.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il cespite non fa parte di un Condominio. Dunque, non vi sono spese condominiali di nessun genere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il cespite, oggetto della presente procedura, è pervenuto al sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Sub. 7, in ragione delle seguenti formalità:

-a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Subalterno 1, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 25 Particella 55 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denuncia successione dell'Ufficio del Registro di Termoli del 20 novembre 2013 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 8 maggio 2014 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 13 febbraio 2013 dell'immobile sito nel comune di Rotello (CB) di cui alla procedura per la suddetta Denuncia di Successione si rivela atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio [REDACTED] del 4 novembre 2019 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 28 novembre 2019 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili riportato in NCEU a Foglio 12 Particella 117, riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 36 e contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data 13 febbraio 2013 dell'immobile sito nel comune di Rotello (CB);

-a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Subalterno 1, riportato in NCT a Foglio 25 Particella 55 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 2 maggio 2005 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 11 maggio 2005 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Rotello (CB) di cui alla procedura

-a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile in NCEU a foglio 35 Particella 257 Subalterno 1 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 26 settembre 1966 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 10 novembre 1966 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Rotello (CB) di cui alla procedura.

DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO GIULIA BARBAGALLO DI PALERMO, SI Afferma CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI IL CESPITE, STIMATO DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTO IN VENDITA, PUO' ESSERE VENDUTO.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 20/11/2013), registrato il 20/11/2012 a Uff. Registro - Termoli ai nn. [REDACTED] trascritto il 08/05/2014 a Campobasso ai nn. [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito presso l'UTE di Campobasso al Fg. 35 Part. 257 Sub. 7, del Comune di Rotello.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il cespite pignorato nella presente procedura è censito presso il Catasto dei Fabbricati di Campobasso al Fg. 35 Mapp. 257 Sub. 7, del Comune di Rotello, non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 01 giugno 1939 n. 1089; il Tecnico del Comune di Rotello, con documento rilasciato allo scrivente perito in data 14.02.2025 (depositato insieme alla presente relazione con la relativa richiesta), ha precisato che detto immobile è stato costruito in data anteriore all'anno 1967; quindi essendo l'immobile antecedente al 1° settembre 1967, per gli effetti della legge n° 47/85 e della Legge Regionale Molisana n° 17/85, esso è perfettamente in regola da un punto di vista urbanistico-edilizio e può essere venduto. Dallo stesso documento, inoltre, si evince che, verosimilmente, non risulta essere stato rilasciato nessun Certificato di Agibilità. Il sottoscritto dichiara, ancora, che l'immobile oggetto della presente procedura non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che il fabbricato non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROTELLO VIA VALLE SAN GIOVANNI 18

DEPOSITO COMMERCIALE**DI CUI AL PUNTO A**

deposito commerciale a ROTELLO Via Valle San Giovanni 18, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO)

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Valle San Giovanni n. 18, piccola strada di penetrazione del borgo antico del Comune di Rotello. Detta strada è collegata, come anche la strada più importante, Corso Umberto I, a Sud, con la Piazza del Paese, P.zza Iacobacci, e da questa si ricollega, ad Ovest, direttamente alla Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli, e ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia. Negli ultimi anni, il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P.. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri. L'immobile de quo, vetusto di circa 90 anni, si eleva per n. 2 piani f.t., escluso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad una lunga cortina edilizia completamente datata. Sia la facciata principale (via Valle San Giovanni) che quella opposta (via Carriera), sono trattate ad intonaco rustico pitturato con pittura acrilvinilica per esterni, di colore giallino chiaro. Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in muratura di pietra e malta; le strutture orizzontali sono in laterizi pieni voltati (con volta a botte, per il piano terreno); esse sono intonacate con intonaco rinzaffato, frattazzato (con stilatura dei giunti) e autoportante. La copertura, dell'intero fabbricato, è a tetto con due sole falde, su solaio in legno, con travi e travicelli e con manto di tegole tipo Coppo. Le facciate attualmente lasciano a desiderare poichè il rivestimento esterno, tipo idriopittura per esterni, è attualmente in parte dilavato. Esse sono in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, così come è in sufficiente stato, di conservazione e manutenzione, la copertura ed il manto di copertura. Il manto di copertura, chiude architettonicamente, in basso, con le cosiddette "Romanelle", tipologia costruttiva tipica dei primi del novecento (si vedano gli allegati A, C e le fotografie n° 14/16). La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: magazzino o locale di deposito (Fg. 35 Part. 257 Sub. 7); però attualmente è adibito a studio commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 3,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 257 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: Via Valle San Giovanni n. 18, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia nei passaggi è per causa di morte, del giorno 13/02/2013, Ufficio del Registro con sede in Termoli, Volume 9990 n. [REDACTED] registrato in data 20/11/2013 - Successione Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 11/12/2013.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: proprietà aliena, (Part. 258), stessa proprietà e strada via Valle San Giovanni sul lato restsante.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata è composta di un unico vano di circa mq 28,00, accatastato con categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A Nord il Comune di Larino e a Nord-Ovest il grande centro costiero Termoli, mentre a Sud-Est il Capoluogo molisano Campobasso.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELL'IMMOBILE (Categoria C/2-Magazzini e locali di deposito).

L'immobile pignorato nella presente procedura è composto (si vedano gli allegati A, C e le fotografie n° 14/16) solamente di un piano terra e di un solo vano:

- Superficie complessiva mq lordi 28,00.

L'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato, valutato nella presente relazione, è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà; ed è censito presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) ed i suoi dati catastali esatti sono:

1-Magazzino e locale di deposito censito presso l'UTE di Campobasso al Foglio 35, Mappale 257, Subalterno 7, con Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe III, Consistenza catastale di 28 mq, Rendita catastale di Euro 66,52, piano terreno. Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 14/16). Al piccolo locale si accede direttamente da via Valle San Giovanni e attraverso un portoncino blindato, con sopraluce, con pannelli in legno mordensato noce, si accede direttamente nel piccolo locale. Esso, come accennato, è composto di un unico locale. Il vano è intonacato ad intonaco civile ed è pitturato con pittura acrilvinilica di colore bianco sia per le pareti che per il solaio (a botte). Non esiste, all'interno dello stesso, servizio di WC. La pavimentazione è attuata con formelle in cotto, di gran pregio, delle dimensioni di cm 15x30. Vi è, oltre il portoncino d'ingresso, un infisso in alluminio di colore nero. Non esiste impianto idraulico. Non esiste impianto di riscaldamento. Il piccolo impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica sottotraccia, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati; vi è impianto di videocitofono e campanello all'ingresso comunicante con il vano. L'illuminazione artificiale comprende un punto luce a soffitto. Come già esposto, il vano attualmente è adibito a Sudio Commerciale. Il cespite è rifinito, internamente, da un punto di vista estetico/formale in maniera "Buona" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è pure "Buono". Il certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) non è stato esibito dal proprietario verosimilmente per problemi logistici

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino o locale di deposito	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI VALUTAZIONE: La determinazione del valore dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato effettuato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; infine per quanto riguarda il piccolo immobile, attualmente adibito a Studio Commerciale, in via valle san Giovanni n. 18, del Comune di Rotello, sito al piano terreno, si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 290,00 e gli Euro 310,00/mq lordo e quindi Euro 300,00/mq lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 300,00 = **8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale Fallimentare). L'intero cespite ubicato al piano terreno, viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile. Inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice [REDACTED]). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FORM dell'applicazione tribù Office 6.0



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	28,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				8.400,00 €	8.400,00 €



Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione:

€ 84,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 8.316,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 524,00

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

€ 7.792,00



LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ROTELLO Via valle San Giovanni 20/22, della superficie commerciale di 198,05 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO)

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Valle San Giovanni n. 20/22, piccola strada di penetrazione del borgo antico del Comune di Rotello. Detta strada è collegata, come anche la strada più importante, Corso Umberto I, a Sud con la Piazza del Paese, P.zza Iacobacci, e da questa si ricollega, a Ovest, direttamente alla Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli, e ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia. Negli ultimi anni, il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P.. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri. L'immobile da valutare è vetusto di circa 90 anni, si eleva per n. 2 piani f.t., escluso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad una cortina edilizia completamente datata. Sia la facciata principale (via Valle San Giovanni) che quella opposta (via Carriera), sono trattate ad intonaco rustico pitturato con pittura acrilvinilica per esterni, di colore giallo chiarissimo (alcune parti sono visibilmente solo intonacate, senza velo esterno). Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in muratura di pietra e malta; le strutture orizzontali sono in laterizi pieni, voltati (con volte a crociera ed a botte, per il piano terreno), esse intonacate con intonaco rinziato e frattazzato (con sfilatura dei giunti) autoportante; mentre per il primo e secondo piano sono in travetti di cls armato e laterizi, con pavimentazione (estradosso) ed intonaco civile (intradosso). La copertura, dell'intero fabbricato è a tetto con due sole falde, su solaio in C.A. e laterizio, con manto di tegole tipo Coppo. Le facciate attualmente lasciano a desiderare poiché il rivestimento esterno, tipo idriopittura per esterni, è attualmente in parte dilavato. Dette facciate sono in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione; mentre la copertura ed il manto di copertura sono in buono stato di manutenzione e conservazione (si vedano gli allegati A, D e le fotografie n° 17/31). La destinazione d'uso dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: alloggio al piano terreno e primo (con cantina al piano terraneo) censito presso il NCEU al Fg. 35 Part. 261 Sub. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno - primo - sottotetto, ha un'altezza interna di varia (3,46-3,60-3,07-2,9). Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 336,21 Euro, indirizzo catastale: Via Valle San Giovanni n. 20/22, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia nei passaggi per causa di morte, del giorno 13/02/2013, Ufficio del Registro con sede in Termoli, Volume 9990 n. [REDACTED] registrato in data 20/11/2013 - Successione Voltura n. 10114.1/2013. Pratica n. [REDACTED] in atti dal 11/12/2013.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti (intero immobile): stessa proprietà (Fg. 35 P.la 257 Sub 1), proprietà aliena e strada



via Valle San Giovanni sul lato retsante.

L'intero immobile, oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata si estende su tre livelli: piano terreno, piano primo e piano secondo (piano sottotetto); tutto accatastato con Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.534,75
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.010,75
Data della valutazione:	28/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

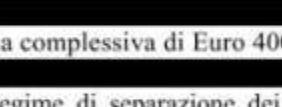
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sottoscritto, Arch. Angelo Peretto, C.T.U. nella presente procedura, ha constatato che alla data del sopralluogo, ovvero il giorno 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali), l'immobile pignorato, intero alloggio, con le rispettive pertinenze, risulta essere occupato esclusivamente dal Sig. [REDACTED] (esecutato nella presente procedura). In relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto documentazione opportuna presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 07/11/2023, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa il Sig. [REDACTED] (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 20/11/2023, depositati insieme con presente relazione), inerenti i cespiti di sua proprietà.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di un mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 27 giugno 2017 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 7 luglio 2017 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di Euro 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 400.000,00 , durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su: immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 261 Subalterno 8;



Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Larino (CB) del 29 novembre 2022 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 20 dicembre 2022 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: immobile Riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 261 Subalterno 8.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2017 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 07/07/2017 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 35 Part. 261 Sub. 8.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Tribunale di Larino ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 20/12/2022 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili con atto Ufficiale Giudiziario di Larino..

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 35 Part. 261 Sub. 8.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
--	--------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
---	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
---	--------

Ulteriori avvertenze:

Il cespite non fa parte di un Condominio. Dunque, non vi sono spese condominiali di nessun genere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il cespite, oggetto della presente procedura, è pervenuto al sig. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 261 Sub. 8, in ragione delle seguenti formalità:

-a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 261 Subalterno 3, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Termoli del 20 Novembre 2013 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 8 maggio 2014 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data 13 febbraio 2013 dell'immobile sito nel comune di Rotello (CB) di cui alla procedura per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio [REDACTED] del 4 novembre 2019 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 28 novembre 2019 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili riportati in NCEU a Foglio 12 Particella 117, riportato in NCEU a Foglio 26 Particella 36 e contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data 13 febbraio 2013 degli immobili siti nel comune di Rotello (CB);

-a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 261 Subalterno 3, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Larino del 26 settembre 1994 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 9 dicembre 1994 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 23 marzo 1994 dell'immobile sito nel comune di Rotello (CB) di cui alla procedura per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO GIULIA BARBAGALLO DI PALERMO, SI AFFERMA CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI IL CESPITE, STIMATO DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTO IN VENDITA, PUO' ESSERE VENDUTO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il cespite pignorato nella presente procedura è censito presso il Catasto dei Fabbricati di Campobasso al Fg. 35 Mapp. 261 Sub. 8, del Comune di Rotello, non è di interesse artistico o storico e non è

assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 01 giugno 1939 n. 1089; il Tecnico del Comune di Rotello, con documento rilasciato allo scrivente perito in data 14.02.2025 (depositato insieme alla presente relazione con la relativa richiesta), ha precisato che detto immobile è stato costruito in data anteriore all'anno 1967; quindi essendo l'immobile antecedente al 1° settembre 1967, per gli effetti della legge n° 47/85 e della Legge Regionale Molisana n° 17/85, esso è perfettamente in regola da un punto di vista urbanistico-edilizio e può essere venduto. Dallo stesso documento, inoltre, si evince che, verosimilmente, non risulta essere stato rilasciato nessun Certificato di Agibilità. **Il sottoscritto dichiara, inoltre, che l'immobile oggetto della presente procedura non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che il fabbricato non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vi è una sola difformità, se così può essere intesa, ossia che il cespite comunica, attraverso un vano nella muratura, con altrà proprietà. Quindi per vendere l'immobile, oggetto della presente valutazione, occorrerà murare detta apertura. Il costo si aggira intorno alle Euro 500,00.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Bisognerà cmurare un piccolo vano.: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi necessari per la regolarizzazione: n. 5 ore.

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sito in Rotello censito presso il Catasto Urbano di Campobasso al Fg. 35 Mapp. 261 Sub. 8.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROTELLO VIA VALLE SAN GIOVANNI 20/22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROTELLO Via valle San Giovanni 20/22, della superficie commerciale di **198,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO)

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Valle San Giovanni n. 20/22, piccola strada di penetrazione del borgo antico del Comune di Rotello. Detta strada è collegata, come anche la strada più importante, Corso Umberto I, a Sud con la Piazza del Paese, P.zza Iacobacci, e da questa si ricollega, a Ovest, direttamente alla Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli, e ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia. Negli ultimi anni, il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri. L'immobile da valutare è vetusto di circa 90 anni, si eleva per n. 2 piani f.t., escluso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad una cortina edilizia completamente datata. Sia la facciata principale (via Valle San Giovanni) che quella opposta (via Carriera), sono trattate ad intonaco rustico pitturato con pittura acrilvinilica per esterni, di colore giallo chiarissimo (alcune parti sono visibilmente solo intonacate, senza velo esterno). Le strutture portanti verticali dell'immobile sono in muratura di pietra e malta; le strutture orizzontali sono in laterizi pieni, voltati (con volte a crociera ed a botte, per il piano terreno), esse intonacate con intonaco rinizzato e frattazzato (con stilatura dei giunti) autoportante; mentre per il primo e secondo piano sono in travetti di cls armato e laterizi, con pavimentazione (estradosso) ed intonaco civile (intradosso). La copertura, dell'intero fabbricato è a tetto con due sole falde, su solaio in C.A. e laterizio, con manto di tegole tipo Coppo. Le facciate attualmente lasciano a desiderare poiché il rivestimento esterno, tipo idriopittura per esterni, è attualmente in parte dilavato. Dette facciate sono in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione; mentre la copertura ed il manto di copertura sono in buono stato di manutenzione e conservazione (si vedano gli allegati A, D e le fotografie n° 17/31). La destinazione d'uso dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: alloggio al piano terreno e primo (con cantina al piano terraneo) censito presso il NCEU al Fg. 35 Part. 261 Sub. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno - primo - sottotetto, ha un'altezza interna di varia (3,46-3,60-3,07-2,9). Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 336,21 Euro, indirizzo catastale: Via Valle San Giovanni n. 20/22, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia nei passaggi per causa di morte, del giorno 13/02/2013, Ufficio del Registro con sede in Termoli, Volume 9990 n. [REDACTED] registrato in data 20/11/2013 - Successione Voltura n. [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal 11/12/2013.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti (intero immobile): stessa proprietà (Fg. 35 P.lla 257 Sub 1), proprietà aliena e strada via Valle San Giovanni sul lato retto.

L'intero immobile, oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata si estende su tre livelli: piano terreno, piano primo e piano secondo (piano sottotetto); tutto accatastato con Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A Nord il Comune di Larino e a

Nord-Ovest il grande centro costiero Termoli, mentre a Sud-Est il Capoluogo molisano Campobasso.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sopra della media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELL'ALLOGGIO:

L'immobile pignorato nella presente procedura è così composto (si vedano gli allegati A, D e le fotografie n° 17/31): Piano terra (compreso androne), piano primo e piano sottotetto non abitabile:

- Superficie complessiva cantina (piano terreno) mq lordi 28,00;
- Superficie complessiva taverna, ripostiglio e bagno (piano terreno) mq lordi 55,00.
- Superficie complessiva cucina e sala (piano primo) mq lordi 112,00;
- Superficie complessiva sottotetto mq lordi 112,00.

L'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato, valutato nella presente relazione, è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà; ed è censito presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) ed i suoi dati catastali esatti sono:

1-Apartmento censito presso l'UTE di Campobasso al Foglio 35, Mappale 261, Subalterno 8, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe II, Consistenza catastale di 10,5 vani, Rendita catastale di Euro 336,21, piano terreno (compreso la cantina), piano primo e sottotetto non abitabile. Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 17/31). Al fabbricato si accede da via Viale San Giovanni con il civico 20/22 (indirizzo esatto). Il civico 20 fa accedere ad un portico comune e da questo si accede alla cantina, tramite un portoncino in alluminio semiblandato. la cantina è composta di un unico vano, dove vi sono stoccati dei contenitori di varie forme, contenenti olio. Vi sono, inoltre, altri oggetti posati a terra. Le mura della cantina sono trattate con intonaco rustico pitturato con pittura acrilica di colore bianco ed il suo pavimento è realizzato in cotto di Siena, di colore rosso scuro. Esiste anche l'impianto idraulico e l'impianto elettrico. All'alloggio, invece, si accede dal civico 20 e dal civico 22, attraverso una scala interna. Lo scrivente ha ispezionato, la parte restante del piano terreno, entrando da due grandi infissi in alluminio con tamponature in vetro martellato e scanalato. All'interno si trova una taverna, un ripostiglio, un piccolo WC, ed un ascensore che porta ai piani superiori. Anche questo piano, è trattato, con intonaco rustico pitturato di colore bianco. Il piccolo bagno contiene un WC ed un attacco per la lavatrice. L'intera pavimentazione del piano è composta, come nella cantina già analizzata, con cotto di Siena, di colore rosso scuro. Si notano, in questo piano, delle finiture non portate ancora a termine. Come già accennato, vi è anche un ascensore che porta ai piani superiori. Esiste impianto idraulico, impianto elettrico ed impianto fognario. Per accedere al piano primo, si passa attraverso una scalinata interna, composta di pedate ed alzate in pietra di trani (si può accedere anche, come accennato dal civico n. 20, attraverso un portoncino blindato). Detta scalinata porta direttamente nel vano denominato CUCINA. Si trova un unico grande vano con una cucina americana appoggiata ad un rivestimento in Vetrolcolor della Ditta [REDACTED] di grande importanza. Detto rivestimento si allunga, con una fascia longitudinale, anche su un'altra parete. Dalla cucina si passa, attraverso un vano senza alcun infisso, nella seconda stanza ovvero la sala. Si nota, sulla sinistra della stanza, un secondo vano che conduce in una zona intestata ad un altro proprietario (ALTRA PROPRIETÀ). Detto vano andrà sicuramente murato. I due vani

sono stati intonacati ad intonaco civile e pitturati di colore bianco, mentre la di divisione tra le due stanze (cucina e sala) è composta di un muro di spina di spessore di circa 60,00 cm. In sostanza, in questo piano non esiste il bagno e le camere da letto, poichè l'alloggio continua su altra proprietà. Da questo piano, attraverso una botola, si può accedere alla soffitta (non visitata). La pavimentazione dei due vani è composta di grandi mattonelle di klinker, di colore grigio e avana/beige (ad emulazione del parquet), delle dimensioni di cm 90x90. Gli infissi esterni dell'appartamento, sono costituiti da telai in alluminio e controtelai, sempre in alluminio, con persiane, anchesse in alluminio, finite con impiallacciatura ad elettrocolore tipo legno. Non esistono, in questo piano, infissi interni. L'impianto idraulico sanitario, solo per la cucina, ha tubazioni in rame crudo incassato. La rubinetteria eroga sia acqua calda che fredda. L'impianto di riscaldamento, nella sala, è attuato attraverso una stufa. L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica sottotraccia, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati; vi è la disposizione per semplice citofono collegato tra la strada e l'appartamento. L'illuminazione artificiale comprende più punti luce a soffitto, per i due ambienti e da due a quattro prese per locale. L'alloggio è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "Ottima" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è pure "Ottimo". Il certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) non è stato esibito dal proprietario verosimilmente per problemi logistici.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina al piano terreno	28,00	x	20 %	=	5,60
Taverna al piano terreno	55,00	x	75 %	=	41,25
Pino primo	112,00	x	100 %	=	112,00
Piano sottotetto	112,00	x	35 %	=	39,20
Totale:	307,00				198,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI VALUTAZIONE: La determinazione del valore dell'intero immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato effettuato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, delle misure rilevate in loco e delle relative planimetrie, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; infine per quanto riguarda l'appartamento in via valle San Giovanni n. 20/22, del Comune di Rotello, sito al piano terreno e primo (compreso il sottotetto), si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 450,00 e gli Euro 550,00/mq lordo e quindi Euro 500,00/mq lordo.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,05 x 500,00 = 99.025,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.025,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.025,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale Fallimentare). L'intero cespite, comprese le sue pertinenze, al piano terreno e al primo piano (compreso il sottotetto), viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile. Inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice [redacted]). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FORM dell'applicazione tribù Office 6.0.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	198,05	0,00	99.025,00	99.025,00
				99.025,00 €	99.025,00 €

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:

€ 990,25

tecnico incaricato: Arch. Angelo Peretto

Pagina 29 di 40



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 97.534,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 524,00

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

€. 97.010,75



LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villetta a schiera centrale a ROTELLO Via Mazzini 13/15, della superficie commerciale di 273,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO)

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Mazzini n. 13/15, strada periferica del Comune di Rotello; questa zona ha destinazione urbanistica residenziale. Detta strada (via Mazzini) si ricollega ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia, e ad Ovest con la Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli. Il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 1000 metri. L'immobile *de quo* da valutare, considerato interamente come casa a schiera, è stato terminato (edificazione) nell'anno 1989. Esso si eleva per n. 4 piani f.t., compreso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad un gruppo di case a schiera e la sua occupazione formale è centrale. Sia la facciata principale (via Mazzini) che quella opposta (retro), sono restite completamente al rustico (tranne una piccola porzione, al piano terra, intonacata) e lasciate in questo stato da molti anni. L'ossatura portante del manufatto è in calcestruzzo armato normale con murature di tamponamento in laterizio forato delle dimensioni di cm 12x25x25 e 8x25x25, con verosimile intercapedine d'aria e verosimile materiale di isolamento; la copertura del cespite è a tetto con due falde, su solaio misto in c.a. e laterizio. I solai e le scale sono anch'essi in cls armato del tipo misto gettati sul posto in casseri di legno opportunamente predisposti. Si riferisce che l'intera struttura è, ad oggi, completamente al rustico. Questo vuol dire che mancano del tutto, qualsiasi tipo di finitura e di impianti. Solo al piano terreno, esiste un grande infisso, in ferro, che assicura ciò che viene depositato all'interno. Non esistono pavimentazioni, non esistono intonaci e non esistono rivestimenti. Non esistono impianti, tranne alcuni fili volanti che permettono una accensione di una lampadina, al piano terreno (si vedano gli allegati E, E1/E5 e le fotografie n° 32/42). La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: CASA A SCHIERA OVVERO INTERO ALLOGGIO ATTUALMETE AL RUSTICO [F/3 (in corso di costruzione)] al piano primo, secondo e terzo (sottotetto), CON GARAGE al piano terreno (C/6). Tutti censiti al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 (garage), graffiata con la Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 (alloggio) graffiata con la Part. 334 Sub. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,65/2,95. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 257 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 70 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via mazzini n. 15, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia
- Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti (intero immobile): Ente urbano (proprietà della Cooperativa), particella n. 323 (Fg. 37), via Mazzini e proprietà aliena.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'autorimessa, oggetto della presente CTU, risulta fare parte della casa a schiera intestata unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata si estende su quattro livelli: piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo (sottotetto).

- foglio 37 particella 257 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini n. 13, piano: Primo, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti (intero immobile): Ente urbano (proprietà della cooperativa), particella n. 323 (Fg. 37), via Mazzini e proprietà aliena.

L'abitazione, oggetto della presente CTU, risulta fare parte dell'intera casa a schiera intestata unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata si estende su quattro livelli: piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo (sottotetto).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	273,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.109,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.585,84
Data della valutazione:	28/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sottoscritto, Arch. Angelo Perfetto, C.T.U. nella presente procedura, ha constatato che alla data del sopralluogo, ovvero il giorno 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali), l'immobile pignorato, intero immobile, con le rispettive pertinenze, risulta essere occupato esclusivamente dal Sig. [REDACTED] (esecutato nella presente procedura) relativamente al garage. Naturalmente l'alloggio (cespite al gezzo) risulta libero ed usato come deposito di oggetti in generale. In relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto documentazione opportuna presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 07/11/2023, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa il Sig. [REDACTED] (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 20/11/2023, depositati insieme con presente relazione), inerenti i cespiti di sua proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

tecnico incaricato: Arch. Angelo Perfetto

Pagina 32 di 40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di un mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 27 giugno 2017 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 7 luglio 2017 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] per capitale di Euro 200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 400.000,00, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su: immobile riportato in NCEU al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 graffiata con Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 graffiata con Part. 334 Sub. 2;

-Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Larino (CB) del 29 novembre 2022 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 20 dicembre 2022 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: immobile Riportato in NCEU a Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 graffiata con Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 graffiata con Part. 334 Sub. 2.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 27/06/2017 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 07/07/2017 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario..

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 400.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 graffiata con Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 graffiata con Part. 334 Sub. 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Tribunale di Larino ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 20/12/2022 a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili con atto Ufficiale Giudiziario di Larino..

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 graffiata con Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 graffiata con Part. 334 Sub. 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il cespite non fa parte di un Condominio. Dunque, non vi sono spese condominiali di nessun genere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il cespite, oggetto della presente procedura, è pervenuto al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 graffata con Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 graffata con Part. 334 Sub. 2, in ragione delle seguenti formalità:

-a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Subalterno 14 graffato con Particella 334 Subalterno 2 di cui alla procedura, riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Subalterno 6 graffato con Particella 334 Subalterno 2, soppresso che genera l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 257 Subalterno 25 graffato con Particella 334 Subalterno 3 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio [REDACTED] del 14 luglio 1989 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 2 agosto 1989 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] con sede in Rotello (CB) C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Rotello (CB) di cui alla procedura.

DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO GIULIA BARBAGALLO DI PALERMO, SI AFFERMA CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI IL CESPITE, STIMATO DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTO IN VENDITA, PUO' ESSERE VENDUTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia, con atto stipulato il 14/07/1989 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 02/08/1989 a Campobasso ai nn. [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 graffata con Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 graffata con Part. 334 Sub. 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il cespite pignorato nella presente procedura è censito presso il Catasto dei Fabbricati di Campobasso al Fg. Immobile censito al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 graffata con Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 graffata con Part. 334 Sub. 2, del Comune di Rotello, non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 01 giugno 1939 n. 1089; il Tecnico del Comune di Rotello, con documento rilasciato allo scrivente perito in data 14.02.2025 (depositato insieme alla presente relazione con la relativa richiesta), ha precisato che detto immobile è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Rotello in data 29/09/1979 e che i lavori di costruzione degli stessi sono stati ultimati in data 30/05/1989; quindi esso è perfettamente in regola da un punto di vista urbanistico-edilizio e può essere venduto. Dallo stesso documento, inoltre, si evince che, verosimilmente, non risulta essere stato rilasciato nessun Certificato di Agibilità.

Il sottoscritto in relazione al quesito posto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, il quale chiede se "L'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che il fabbricato è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche", non può rispondere poiché l'archivio del Comune di Rotello, come specificato dall'Arch. [REDACTED] Tecnico dello stesso Comune, attualmente è parziale, lacunoso e non informatizzato e quindi reperire la documentazione in narrativa è stato impossibile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROTELLO VIA MAZZINI 13/15

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a ROTELLO Via Mazzini 13/15, della superficie commerciale di 273,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

DESCRIZIONE DELLA ZONA (COMUNE DI ROTELLO)

Comune povero di circa 1500 abitanti; l'immobile è ubicato in via Mazzini n. 13/15, strada periferica del Comune di Rotello; questa zona ha destinazione urbanistica residenziale. Detta strada (via Mazzini) si ricollega ad Est con la Strada Provinciale n. 78, che conduce in Puglia, e ad Ovest con la Strada Provinciale n. 40, per Larino e Termoli. Il Comune di Rotello, come del resto quasi tutti i Comuni della zona, ha operato una politica contro il progressivo abbandono, da parte dei giovani, del paese di residenza, facendo crescere leggermente il paese stesso, che vive soprattutto di agricoltura, adottando i Piani P.E.E.P. Infatti, da pochi anni, il progressivo impoverimento demografico ha registrato una leggerissima battuta d'arresto. Ed è per questo che i valori degli immobili, negli ultimi anni, non hanno subito nessuna forte diminuzione (in riferimento agli ultimi 4/5 anni). L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, scuola, banca e chiesa nel raggio massimo di 1000 metri. L'immobile *de quo* da valutare, considerato interamente come casa a schiera, è stato terminato (edificazione) nell'anno 1989. Esso si eleva per n. 4 piani f.t., compreso il sottotetto non abitabile. Il manufatto appartiene ad un gruppo di case a schiera e la sua occupazione formale è centrale. Sia la facciata principale (via Mazzini) che quella opposta (retro), sono restate completamente al rustico (tranne una piccola porzione, al piano terra, intonacata) e lasciate in questo stato da molti anni. L'ossatura portante del manufatto è in calcestruzzo armato normale con murature di tamponamento in laterizio forato delle dimensioni di cm 12x25x25 e 8x25x25, con verosimile intercapedine d'aria e verosimile materiale di isolamento; la copertura del cespite è a tetto con due falde, su solaio misto in c.a. e laterizio. I solai e le scale sono anch'essi in cls armato del tipo misto gettati sul posto in casseri di legno opportunamente predisposti. Si riferisce che l'intera struttura è, ad oggi, completamente al rustico. Questo vuol dire che mancano del tutto, qualsiasi tipo di finitura e di impianti. Solo al piano terreno, esiste un grande infisso, in ferro, che assicura ciò che viene depositato all'interno. Non esistono pavimentazioni, non esistono intonaci e non esistono rivestimenti. Non esistono impianti, tranne alcuni fili volanti che permettono una accensione di una lampadina, al piano terreno (si vedano gli allegati E, E1/E5 e le fotografie n° 32/42). La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: CASA A SCHIERA OVVERO INTERO ALLOGGIO ATTUALMETE AL RUSTICO [F/3 (in corso di costruzione)] al piano primo, secondo e terzo (sottotetto), CON GARAGE al piano terreno (C/6). Tutti censiti al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 (garage), graffata con la Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 (alloggio) graffata con la Part. 334 Sub. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,65/2,95. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 257 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 70 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via mazzini n. 15, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti (intero immobile): Ente urbano (proprietà della Cooperativa), particella n. 323 (Fg. 37), via Mazzini e proprietà aliena.

L'autorimessa, oggetto della presente CTU, risulta fare parte della casa a schiera intestata unicamente al [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata si estende su quattro livelli: piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo (sottotetto).

- foglio 37 particella 257 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini n. 13, piano: Primo, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti (intero immobile): Ente urbano (proprietà della cooperativa), particella n. 323 (Fg. 37), via Mazzini e proprietà aliena.

L'abitazione, oggetto della presente CTU, risulta fare parte dell'intera casa a schiera intestata unicamente al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. L'intera proprietà pignorata si estende su quattro livelli: piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo (sottotetto).



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A Nord il Comune di Larino e a Nord-Ovest il grande centro costiero Termoli, mentre a Sud-Est il Capoluogo molisano Campobasso.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nn.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA DELLA CASA A SCHIARA NELLA SUA INTEREZZA.

L'immobile pignorato nella presente procedura è così composto: Piano terra (garage), piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile.

- Superficie complessiva garage (piano terreno) mq lordi 96,00;
- Superficie complessiva piano primo mq lordi 96,00;
- Superficie complessiva piano secondo mq lordi 96,00;
- Superficie complessiva sottotetto mq lordi 96,00.

L'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato, valutato nella presente relazione, è intestato al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà; ed è censito presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) ed i suoi dati catastali esatti sono:

1-Casa a schiera, con garage al piano terreno, censiti presso l'UTE di Campobasso al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 (garage), graffiata con la Part. 334 Sub. 3 e al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 (alloggio) graffiata con la Part. 334 Sub. 2.. Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 21/04/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 32/42). Al fabbricato si accede da via mazzini con il civico 13/15 (indirizzo esatto). Il civico 15 appartiene al garage, mentre il civico 13 appartiene all'alloggio. Sia il garage, che gli altri piani sono composti di un unico vano; tutti completamente al rustico, come già specificato. Questo vuol dire che mancano del tutto, qualsiasi tipo di finitura e di impianti. Solo al piano terreno, esiste un grande infisso, in ferro, che assicura ciò che viene depositato all'interno. Non esistono pavimentazioni, non esistono intonaci e non esistono rivestimenti. Non esistono impianti, tranne alcuni fili volanti che permettono una accensione di una lampadina, al piano terreno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Arch. Angelo Peretto

Pagina 37 di 40



Garage al piano terreno	96,00	x	50 %	=	48,00
Alloggio al piano primo	96,00	x	100 %	=	96,00
Alloggio al piano secondo	96,00	x	100 %	=	96,00
Sottotetto non abitabile	96,00	x	35 %	=	33,60
Totale:	384,00				273,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI VALUTAZIONE: La determinazione del valore dell'intero immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato effettuato secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (caratteristiche complesse in considerazione del dato oggettivo del cespite specifico), ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, delle misure rilevata in loco e delle relative planimetrie, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; infine per quanto riguarda l'intera "Casa a schiera", sita in via Mazini n. 13/15, del Comune di Rotello, sita al piano terreno, piano primo, piano secondo (compreso il sottotetto), si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 160,00 e gli Euro 210,00/mq lordo e quindi Euro 185,00/mq lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 273,60 x 185,00 = **50.616,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.616,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.616,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale Fallimentare). L'intero cespite, comprese le sue pertinenze, al piano terreno, al primo piano, al piano secondo ed al piano sottotetto, viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile. Inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico"

(edita dalla Casa Editrice [REDACTED]). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FORM dell'applicazione tribù Office 6.0.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	273,60	0,00	50.616,00	50.616,00
				50.616,00 €	50.616,00 €

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione:

€ 506,16

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 50.109,84

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 524,00

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

€ 49.585,84

data 28/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Arch. Angelo Perfetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1) Numero 1 verbale di inizio operazioni peritali;
- 2) Stralcio di Mappa, con indicazione dei fabbricati pignorati (Fig. 35), prelevato presso l'U.T.E. di Campobasso (allegato A);
- 3) Modelli 58 degli cespiti valutati, allegati B, C e D, prelevati presso l'U.T.E. di Campobasso;
- 4) Stralcio di Mappa, con indicazione del fabbricato pignorato (intera casa a schiera) relativo al Fig. 37, anch'esso prelevato presso l'U.T.E. di Campobasso (allegato E);
- 5) Modello 58 relativo al garage (Fig. 37 Part. 257 Sub. 25) valutato, prelevato presso l'U.T.E. di Campobasso (allegato E1);
- 6) Pianta della casa a schiera, rilevate interamente dallo scrivente (allegati E2/E5);
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) Documentazione tecnica inerente tutti gli immobili, ricevuta dall'Ufficio Tecnico, del Comune di Rotello, in data 14/02/25 [2 fogli];
- 11) Richiesta di documentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Ufficio Registrazioni, per la verifica di eventuali contratti di affitto, con la relativa risposta [n° 2 fogli];
- 12) Una visura attuale per soggetto aggiornata degli immobili pignorati [n° 12 fogli];
- 13) Parte dell'atto di assegnazione di alloggi di Cooperativa edilizia, al socio [REDACTED] prelevato presso la conservatoria dei registri Immobiliari di CB [14 fogli];
- 14) [REDACTED]
- 15) L'atto di assegnazione stipulato in data 14/07/1989, con repertorio n. [REDACTED], trasmesso dal Notaio [REDACTED];
- 16) [REDACTED]
- 17) Numero 42 fotografie dei cespiti pignorati (n° 4 lotti).

Verbale di inizio operazioni peritali

L'anno duemilaventitrè, il giorno ventuno del mese di aprile, alle ore dieci e trenta, presso l'immobile pignorato di proprietà del Sig. [REDACTED] ubicato nel Comune di Rotello (CB) in C.so Umberto I n° 98, il sottoscritto Arch. Angelo Perfetto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa per la procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n° 59/2022 del Ruolo Generale del Tribunale di Larino, ai danni del [REDACTED] nominato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dello stesso Tribunale, nella persona del Dott. Rinaldo d'Alonzo, all'udienza del giorno 22 marzo 2023, in adempimento all'incarico ricevuto ha condotto le operazioni di sopralluogo. A detto

sopralluogo sono presenti il CTU Arch. Aldo Perfetto, il [REDACTED] e l'Avv. Michele De Rosa. Le operazioni peritali sono iniziate in pieno orario lavorativo. L'Avv. De Rosa ha fornito all'Arch. Perfetto tutti i dati necessari per la compilazione del verbale di sopralluogo. L'Arch. Perfetto ha provveduto a fotografare l'immobile e a redigere il verbale di sopralluogo. Il verbale di sopralluogo è stato redatto in due esemplari, uno dei quali è stato consegnato all'Avv. De Rosa e l'altro al CTU Arch. Perfetto. Il verbale di sopralluogo è stato redatto in data 21/04/2023.

CTU
Aldo Perfetto

[REDACTED]

COMUNE DI ROTELLO (CB)**ALLEGATO A**

(I concetti identificano le particelle da ignorare)

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri
18-Apr-2022/20-20-25
18-Apr-2022/20-20-25
18-Apr-2022/20-20-25Comune (CB) ROTELLO
Foglio: 35

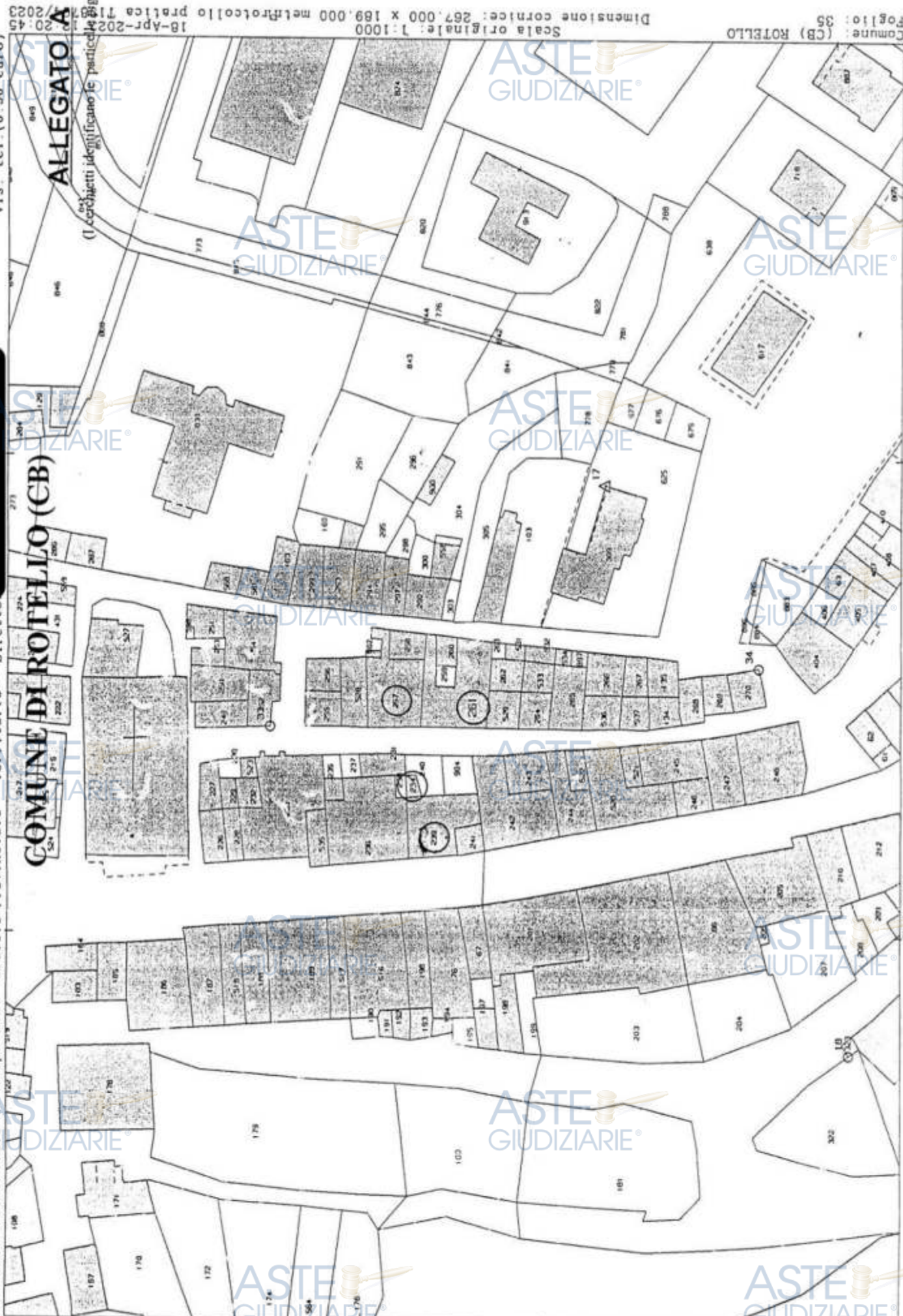
1 Particella: 261

E=61900

COMUNE DI ROTELLO (CB)

ALLEGATO A

(I cerchietti identificano le particelle ignorate)



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Comune: (CB) ROTELLO
Foglio: 35
18-Apr-2022 10:20:45
14/05/2023

E=61.900

1 Particella: 261

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di
Campobasso

Dichiarazione protocollo n. 21/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rotello

Corso Umberto I

civ. 89

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 239

Subalterno: 12

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Campobasso

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO B

Pianta Piano Primo

Via Valle San Giovanni

Pianta Piano Terra

h = 2,75

part. 239

part. 236

part. 240

part. 239

Corso Umberto I

Cucina - Sala
h = 2,75

Wc

Cantina

N

Ultima planimetria in atti

Data: 18/04/2023 - Richiedente: PRFNGL57T17G482W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2023 - Comune di ROTELLO (I589) - Foglio 35 - Particella 239 - Subalterno 12 - Via grafiata
CORSO UMBERTO I n. 89 Piano T-1

Firmato Da: PERFETTO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 750609636890dd26e87625cf0157ea4

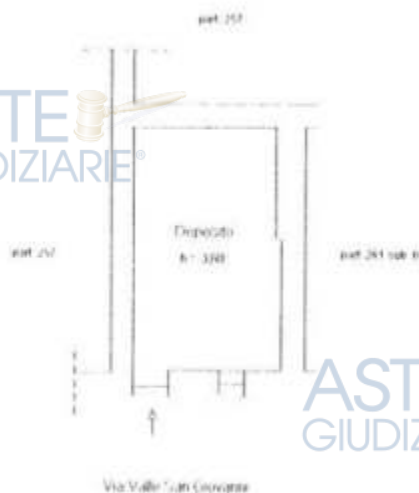
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso

Dichiarazione protocollo n. [redacted] 14/02/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rotello
Via Valle San Giovanni civ. 18
Identificativa Catastale: [redacted]
Sezione:
Foglio: 35
Particella: 257
Subalterno: 7
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Campobasso N. [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO C

Pianta Piano Terra



Ultima planimetria in atti

Data: 19/04/2023 Richiedente: PRFNGLS7T17G482W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso

Dichiarazione protocollo n. 17/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rotello

Via Valle San Giovanni

civ. 20-22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 261

Subalterno: 8

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Campobasso

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra

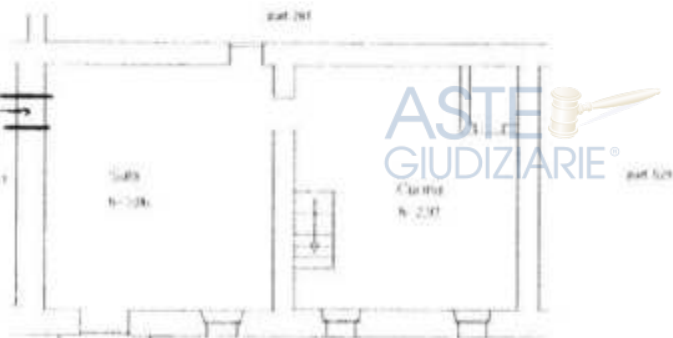
ALLEGATO D



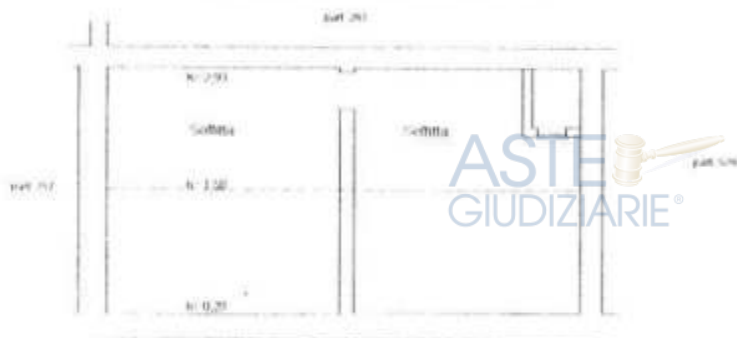
Pianta Piano Primo

VANO DA TURARE
(ALTRA PROPRIETA')

part. 261 sub. 8 part. 261 sub. 8



Pianta Piano Sottotetto



Ultima planimetria in atti

Data: 18/04/2023 Richiedente: PRFNGL57T17G482W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO E

(Il cerchietto indica l'ubicazione della Particella da valutare)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso

Dichiarazione protocollo n. [redacted] del 17/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rotello

Via Mazzini

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 37

Particella: 334

Subalterno: 3

Completata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Campobasso

N. [redacted]

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Terra

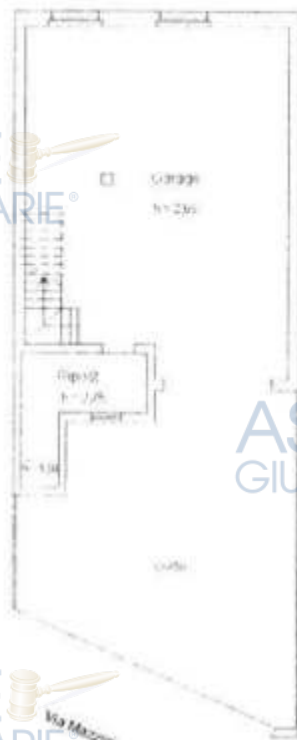
ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO E1

set 15/04/14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A. firma planimetria in atti

Data: 19/04/2023 Richiedente: PRFNGLS7T17G482W

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2023 - Comune di ROTELLO (CH589) - Foglio 37 - Particella 334 - Subalterno 3 - U.i.u. catastale

Firmato Da: PERFETTO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 750609636890dd26e87625cd0157ea4

COMUNE DI ROTELLO

FG.37-Part.IIa 257-Sub25

Proprietà

Allegato E2

10

ALTRA PROPRIETÀ

GARAGE
h=2.80m

ALTRA PROPRIETÀ

CORTE

VIA G. MAZZINI,15

PIANTA PIANO TERRA rapp.1/100

COMUNE DI ROTELLO

FG.37-Part.lla 257-Sub 14

Proprietà [REDACTED]

Allegato E3

ALTRA PROPRIETÀ

h=2,90m

BALCONE

ALTRA PROPRIETÀ

VIA G. MAZZINI, 13

PIANTA PIANO PRIMO rapp. 1/100



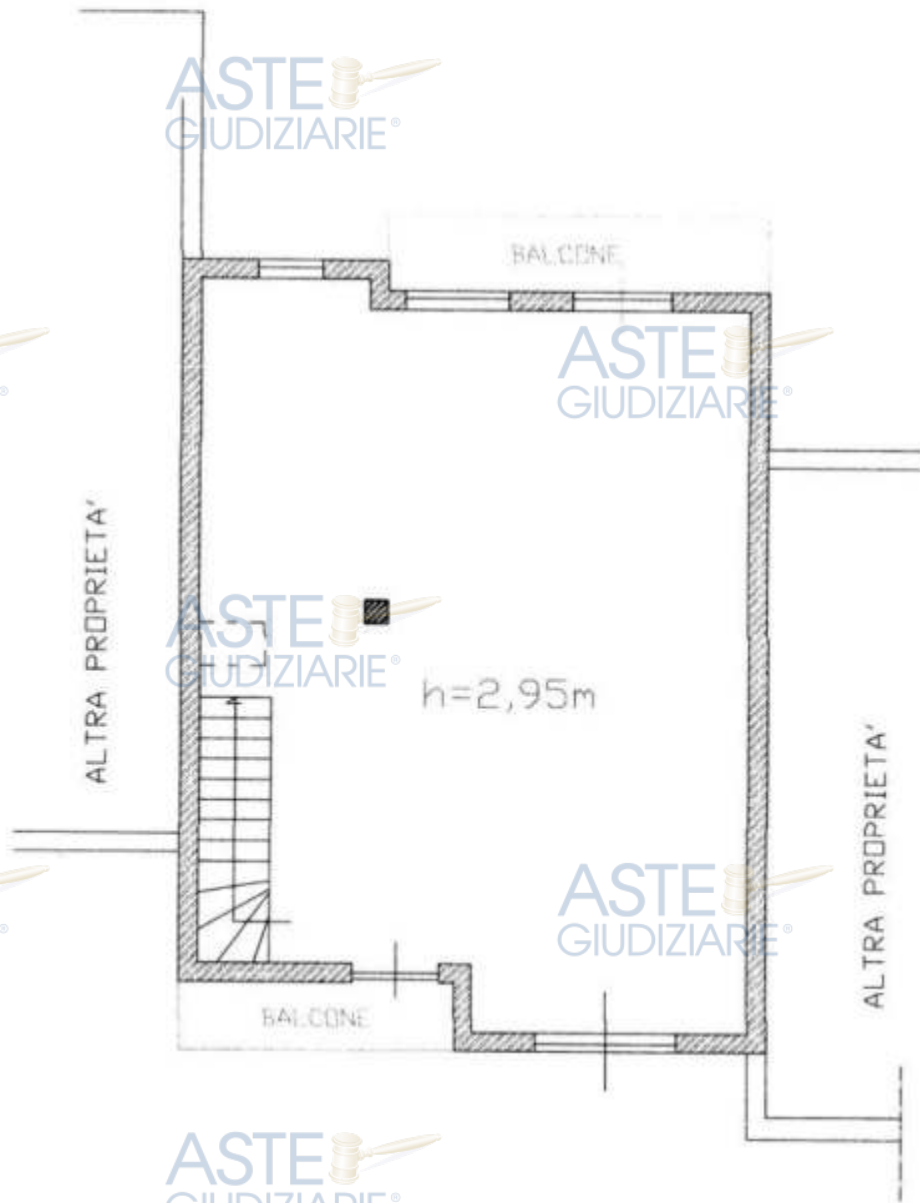
COMUNE DI ROTELLO

FG.37-Part.lla 257-Sub 14

Proprietà [REDACTED]

Allegato E4

12



PIANTA PIANO SECONDO rapp. 1/100



COMUNE DI ROTELLO

FG.37-Part.lla 257-Sub 14

Proprietà [REDACTED]

Allegato E5

43

ALTRA PROPRIETÀ

botola

h. max = 2,10m

ALTRA PROPRIETÀ

PIANTA PIANO SOTTOTETTO
rapp. 1/100



Arch. Angelo Perfetto

Da: "Ufficio Tecnico" <ufficiotecnico@rotello@gmail.com>
A: <arch.perfetto@libero.it>
Data invio: venerdì 14 febbraio 2025 10.47
Allega: Dichiarazione Immobili Comune di Rotello.pdf
Oggetto: Trasmissione documento immobili del Comune di Rotello
 Alla c.a. dell'Arch. Angelo Perfetto
 In allegato alla presente quanto in oggetto.
 Distinti saluti

COMUNE DI ROTELLO
AREA TECNICA
 Corso Umberto I, n. 90 - 86040 Rotello (CB)
 Tel 0874839131 Pec comunerotello-cb@pec.leonet.it

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, le informazioni contenute in questo messaggio e-mail sono dirette esclusivamente al destinatario, e come tali sono da considerarsi riservate. E' vietato pertanto utilizzare il contenuto dell'e-mail, prenderne visione o diffonderlo senza autorizzazione. Qualora fosse da Voi ricevuto per errore vogliate cortesemente rinviarlo al mittente e successivamente distruggerlo.

OGGETTO: richiesta di documentazione Urbanistico-Edilizia, effettuata dall'Arch. Angelo Perfetto CTU, in relazione alla causa promossa da [redacted] editore (precedente) **contro** [redacted] **debitore esecutato**), con iscrizione al ruolo generale con il numero 59/2022, del Tribunale di Larino - Esecuzioni Immobiliari-.

La sottoscritta [redacted] Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Rotello, in riferimento a quanto in oggetto indicato relaziona quanto segue:

- premesso che l'archivio tecnico del Comune di Rotello attualmente è parziale, lacunoso e non informatizzato, e quindi reperire la documentazione richiesta è, allo stato, impossibile;
- che l'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello è attualmente sprovvisto di personale destinato esclusivamente alle ricerche archivistiche;
- che la sottoscritta, insieme con l'Arch. Angelo Perfetto, CTU nominato dal Tribunale di Larino, nel contenzioso in oggetto, hanno verificato tutto l'archivio posizionato all'interno dello stesso Comune di Rotello (sede di Corso Umberto I, n. 90) riscontrando che non vi è la documentazione inerente le richieste in narrativa. Si fa presente che il resto dell'archivio si trova in un altro fabbricato, ubicato a Piazza A. Gramsci, attualmente inagibile;
- che la sottoscritta, verificando catastalmente gli immobili, oggetto di Esecuzione Immobiliare, può relazionare sugli stessi quanto segue:

IMMOBILI TUTTI CENSITI PRESSO IL CATASTO URBANO DI CAMPOBASSO, NEL COMUNE DI ROTELLO:

- 1) Immobili censiti al Fg. 35 Part. 239 Sub. 12 e Fg. 35 Part. 234; costruiti verosimilmente in data anteriore al 1967. La planimetria catastale attuale riporta probabilmente quanto costruito attualmente. Se nel corso degli anni vi sono state variazioni catastali, esse sono state di piccola entità e sono sicuramente sanabili allo stato di fatto;
- 2) Immobile censito al F. 35 Part. 257 Sub. 7; fabbricato anch'esso costruito verosimilmente in data anteriore all'anno 1967. Anche per questo piccolo immobile, di circa 1 vano, la piantina catastale riporta, con buona approssimazione, lo stato di fatto;
- 3) Immobile censito al Fg. 35 part. 261 Sub. 8; fabbricato costruito probabilmente in data anteriore all'anno 1967, facente parte di una cortina edilizia ante '67. La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto del fabbricato. Dalla planimetria si evince che la muratura portante non ha subito variazioni di sorta, rispetto all'impianto originario e rispetto alla cubatura del fabbricato. Anche detta planimetria (Mod. 58) risulta, quindi, con buona approssimazione, conforme allo stato di fatto attuale.
- 4) Immobili censiti al Fg. 37 Part. 334 Sub. 3 relativo al piano terra del fabbricato, al Fg. 37 Part. 257 Sub. 25 relativo alla corte antistante, al Fg. 37 Part. 257 Sub. 14 relativo all'intera corte delle case a schiera, al Fg. 37 Part. 334 Sub. 2 relativo al fabbricato in corso di costruzione (non accatastrato poiché allo stato è ancora rustico). Detti immobili sono stati costruiti in virtù di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Rotello in data 29/09/1979 e che i lavori di costruzione degli stessi sono stati ultimati in data 30/05/1989.

La sottoscritta [redacted] Istruttore Direttivo Tecnico del Comune di Rotello, ha relazionato quanto sopra deducendo, quanto relazionato, esclusivamente dalla documentazione catastale in suo possesso. Inoltre, la sottoscritta, non avendo accesso all'archivio tecnico, non si assume nessuna responsabilità in merito alle date ed alle Concessioni Edilizie dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare, tranne degli immobili di cui al punto 4 della presente relazione.

Rotello, li 13/02/2025

In fede

[redacted signature]

14 FEB 2025

Arch. Angelo Perfetto

Da: "Arch. Angelo Perfetto" <arch.perfetto@libero.it>
 A: <dp.Campobasso.utTermoli@agenziaentrate.it>
 Data invio: martedì 7 novembre 2023 12.25
 Allega: 00) Incarico.pdf, 02C) Carta di identità digitale (3.60x3.10).pdf
 Oggetto: richiesta contratti per CTU.
 Termoli, li 07.11.2023

Istanza tramite e-mail

e-mail: dp.Campobasso.utTermoli@agenziaentrate.it

Spett.le Agenzia delle Entrate

Sezione Ufficio Registrazioni

Via Egadi con civico 9
 86039 TERMOLI CB

Il sottoscritto Arch. Angelo Perfetto, regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Campobasso con il n° 249, con Studio di Architettura sito in Termoli in via degli Atleti n° 11, Telefono/Fax n° 0875702203, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Rinaldo d'Alonzo, alla udienza del giorno 22 marzo 2023, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED] (Creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato), con iscrizione al ruolo generale con il numero 59/2022, del Tribunale di Larino - Esecuzioni Immobiliari-

CHIEDE

una copia di eventuali contratti ovvero una interrogazione, registrati presso codesta Agenzia delle Entrate, di locazione, di comodato ecc. (non di vendita), stipulati a nome del Sig. [REDACTED] inerente tutti gli immobili di sua proprietà, ubicati nel Comune di Rotello ed oggetto della presente esecuzione immobiliare.

I documenti, in narrativa, vengono richiesti per motivi strettamente legati all'espletamento della C.T.U. Si deposita, insieme alla presente richiesta, il Verbale di nomina dell'esperto del giorno 22.03.2023, firmato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Rinaldo d'Alonzo, del Tribunale di Larino, insieme con un documento di identità in corso di validità dello scrivente.

In fede

Arch. Angelo Perfetto

e-mail: arch.perfetto@libero.it

A PERFETTO ANGELO

inviata per posta elettronica

OGGETTO: RICHIESTA ESTREMI E COPIA ATTI.

Con riferimento alla richiesta di estremi ed eventuale copia atti, nella sua qualità di Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Larino nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 59/2022,

si fa presente che alla data del 19.11.2023, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risulta nessun contratto, di locazione, comodato, registrato presso questo Ufficio dal [REDACTED]

Per ogni ulteriore informazione si resta a disposizione.

Il Capo Team Gestione e controllo atti*

*Firma su delega del Direttore Provinciale [REDACTED]

Per informazioni :

tel. 0874425501

Visura attuale per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CAMPOBASSO

Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 5, di catasto terreni 3



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di **ROTELLO (H589) (CB)**
• Foglio **35** Particella **257** Subalterno **7**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/02/2017
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/02/2017
ABITAZIONE (A/4)-DEPOSITO (C/2) (n. 1032.1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ROTELLO (H589) (CB)**
Foglio **35** Particella **257**

Indirizzo

VIA VALLE SAN GIOVANNI n. 18 Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/02/2017
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/02/2017
ABITAZIONE (A/4)-DEPOSITO (C/2) (n. 1032.1/2017)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 66,52**
Categoria **C/2^a**, Classe **3**, Consistenza **28 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2018
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/02/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1333.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati di superficie
Totale: 43 m²

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/02/2017
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 14/02/2017 Protocollo
NSD n. [REDACTED] ABITAZIONE (A/4)-DEPOSITO (C/2) (n.
1032.1/2017)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
14/02/2017, prot. n. [REDACTED]

Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2013 - UU. Sede TERMOLI (CB)
Registrazione Volume 9990 n. [REDACTED] registrato in data
20/11/2013 - SUCCESSIONE Voltura n. [REDACTED]
Pratica n. [REDACTED] atti dal 11/12/2013

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
ROTELLO (H589) (CB)
Foglio 35 Particella 257 Subalterno 1

Totale Parziale
Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 66,52 Superficie: 28 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di ROTELLO (H589) (CB)
• Foglio 37 Particella 334 Subalterno 2
• Foglio 37 Particella 257 Subalterno 14

Impianto meccanografico del 31/01/1988

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ROTELLO (H589) (CB)
Foglio 37 Particella 257
Foglio 37 Particella 334

Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/03/2023

Ora: 12:23:41

Numero Pratica [REDACTED]

Pag: 3 - Segue

Indirizzo

VIA MAZZINI n. 13 Piano 1-2+3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2017
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 22/03/2017
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2192.1/2017)

Dati di classamento

Categoria F/3^{b)}

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2017
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 22/03/2017
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2192.1/2017)

Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

[REDACTED]
Dritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 24/12/2013 - ISTAN
184762/13 RETT. DATI ANAGRAF. Voltura n. [REDACTED]
- Pratica n. [REDACTED] in atti dal
24/12/2013

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di ROTELLO (H589) (CB)

• Foglio 37 Particella 257 Subalterno 25

• Foglio 37 Particella 334 Subalterno 3

AMPLIAMENTO del 17/03/2017 Pratica n. [REDACTED]
in atti dal 17/03/2017 AMPLIAMENTO (n. 2089.1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 37 Particella 257

Foglio 37 Particella 334

Indirizzo

VIA MAZZINI n. 15 Piano T

AMPLIAMENTO del 17/03/2017 Pratica [REDACTED]
in atti dal 17/03/2017 AMPLIAMENTO (n. 2089.1/2017)

Dati di classamento

Rendita: Euro 130,15

Categoria C/6^{es}, Classe 3, Consistenza 70 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2018
Pratica n. CB0024010 in atti dal 05/03/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1798.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M.
701/94)

Notifica effettuata con protocollo [REDACTED] del
11/04/2018

Dati di superficie

Totale: 95 m²

AMPLIAMENTO del 17/03/2017 Pratica [REDACTED]
in atti dal 17/03/2017 Protocollo NSD n.
AMPLIAMENTO (n. 2089.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/03/2017, prot. n. [REDACTED]

Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

[REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1 AMPLIAMENTO del 17/03/2017 Pratica n.
[REDACTED] in atti dal 17/03/2017 AMPLIAMENTO (n.
2089.1/2017)

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 130,15 Superficie: 70 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di ROTELLO (H589) (CB)

• Foglio 35 Particella 234

• Foglio 35 Particella 239 Subalterno 12

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROTELLO (H589) (CB)

Foglio 35 Particella 234

Foglio 35 Particella 239

VARIAZIONE del 20/02/2017 Pratica [REDACTED]

atti dal 21/02/2017 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1311.1/2017)

Indirizzo

CORSO UMBERTO I n. 89 Piano T-1

VARIAZIONE del 20/02/2017 Pratica [REDACTED]

atti dal 21/02/2017 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1311.1/2017)

Dati di classamento

Rendita: Euro 199,87

Categoria A/4^{ed}, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2018
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 21/02/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1506.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

Dati di superficie

Totale: 114 m²

Totale escluse aree scoperte: 114 m²

VARIAZIONE del 20/02/2017 Pratica n. [REDACTED]
atti dal 21/02/2017 Protocollo NSD n. [REDACTED] FUSIONE-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
1311.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/02/2017, prot. n. [REDACTED]

Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/05/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TERMOLI (CB) Repertorio [REDACTED] Registrato in data
07/06/1989 - COMPRAVENDITA Volture: [REDACTED]
in atti dal 31/05/1990

Nel documento sono indicati gli identificativi



Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 28/03/2023
Ora: 12:23:41
Numero Pratic: [REDACTED]
Pag: 6 - Segue



catastali dell'immobile originario dell'attuale
ROTELLO (H589) (CB)
Foglio 35 Particella 238 Subalterno 5



Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 199,87 Vani: 4,5



Immobile di catasto fabbricati - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di ROTELLO (H589) (CB)
• Foglio 35 Particella 261 Subalterno 8

VARIAZIONE del 16/02/2017 Pratica [REDACTED]
atti dal 17/02/2017 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1198.1/2017)



Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ROTELLO (H589) (CB)
Foglio 35 Particella 261



Indirizzo

VIA VALLE SAN GIOVANNI n. 20-22 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 16/02/2017 Pratica [REDACTED]
atti dal 17/02/2017 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1198.1/2017)



Dati di classamento

Rendita: Euro 336,21
Categoria A/4^{di}, Classe 2, Consistenza 10,5 vani



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2018
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 17/02/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1401.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)





Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 28/03/2023
Ora: 12:23:41
Numero Pratica [REDACTED]
Pag: 7 - Segue

Dati di superficie

Totale: 214 m²

Totale escluse aree scoperte: 214 m²



VARIAZIONE del 16/02/2017 Pratica n. [REDACTED] in
atti dal 17/02/2017 Protocollo NSD n. [REDACTED] FUSIONE-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
1198.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/02/2017, prot. [REDACTED]



Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1



Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 13/02/2013 - UU Sede TERMOLI (CB)
Registrazione Volume 9990 n. [REDACTED] Registrato in data
20/11/2013 - SUCCESSIONE Volturna n. [REDACTED]
Pratica n. [REDACTED] atti dal 11/12/2013

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

ROTELLO (H589) (CB)
Foglio 35 Particella 261 Subalterno 3



Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di ROTELLO (H589)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 336,21 Vani: 10,5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di [REDACTED]

Impianto meccanografico del 19/03/1977



OMISSIS



Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [redacted] e particolare n. [redacted] del 02/08/1989

[redacted] coniugata in
regime di comunione legale;

[redacted] ivi [redacted]
coniugato in regime di comunione legale;

[redacted]
coniugata in regime di comunione legale;

[redacted]
coniugato in regime di comunione legale;

[redacted] gato in
regime di comunione legale;

[redacted] in qualità di
procuratrice del [redacted]

[redacted] iugato in regime di comunione legale, giusta
procura autenticata nella firma da me stesso Notaio in data 7

Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [REDACTED] e particolare n. [REDACTED] del 02/08/1989

luglio 1989, Repertorio n. [REDACTED] e in originale si allega a questo atto sotto la lettera "A", previa lettura da me datane ai costituiti;

coniugato in regime di comunione legale;

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualità e poteri dei costituiti i quali d'accordo tra loro e col mio consenso rinunziano all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono:

- che la [REDACTED] attuazione del programma sociale di costruzione di case economiche e popolari per i soci e nel rispetto delle norme statutarie, nel Comune di Rotello su area riportata in catasto al foglio 37 particella 257 acquistato dalla Cooperativa con atto Nota [REDACTED] Roma del 7 giugno 1978

trascritto a Campobasso il 27 giugno 1978 ai nn. [REDACTED] d'ordine [REDACTED] formalità,

ha edificato undici alloggi in due corpi di fabbrica, costituiti il primo di sette ed il secondo di quattro case unifamiliari a schiera;

- l'area su cui i corpi di fabbrica innanzi descritti insistono ricade nel Piano di Zona Comunale per l'edilizia economica e popolare adottato dal Comune di Rotello con

Trascrizione Registro generale n. [redacted] e particolare [redacted] del 02/08/1989

[redacted] deliberazione consiliare n.3 del 17 gennaio 1974 in attuazione della legge n.167 del 1962;

- detti alloggi sono stati realizzati sulla base ed in esecuzione della convenzione, stipulata con il Comune di Rotello con atto del Segretario Comunale in data 11 ottobre 1979 registrata a Larino il 6 novembre 1979 al n. 934, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed in virtù della concessione edilizia n. [redacted] rilasciata dal Sindaco del Comune di Rotello in data 29 settembre 1979, come espressamente i costituiti dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni;

- che i lavori degli immobili in contratto sono stati ultimati in data 30 maggio 1989.

TUTTO CIO' PREMESSO

che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto la Società [redacted] rappresentata dal suo Presidente signora [redacted] ottemperanza alla citata deliberazione dell'Assemblea dei Soci, allegata al presente atto, assegna in proprietà piena ed esclusiva ai soci qui costituiti i seguenti alloggi e precisamente:

- 1)- Al socio [redacted] accetta:
 - l'alloggio composto di un locale garage cantina al piano terra, di un vano, cucina, WC. al primo piano e di tre vani,

Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [redacted] e particolare [redacted] del 02/08/1989

ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori
e pertinenze una porzione di giardino circostante ed un
locale sottotetto.

Il tutto confina con proprietà condominiale, strada comunale
Piano di zona per due lati e alloggio che viene assegnato a

[redacted]
ed è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37
mappali 331 sub 1 e 257 sub 3 (V. Piano di Zona P.T) 331 sub
2 e 257 sub 2 (V. Piano di Zona P.1-2-3).

2)- Al socio [redacted]

- l'alloggio composto di un locale garage cantina al piano
terra, di un vano, ripostiglio, WC. e cucina al primo piano e
di tre vani, ripostiglio e bagno al secondo piano, avente
quali accessori e pertinenze due porzioni di giardino l'una
antistante e l'altra retrostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con proprietà condominiale, strada Comunale
Piano di Zona, alloggio che viene assegnato [redacted]
quello che viene assegnato [redacted] riportato in
catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 333 sub 1 e
257 sub 5 (V. Piano di Zona p.T) 333 sub 2 e 257 sub 15 (V.
Piano di Zona p.1-2-3).

3)- Al soci [redacted] detta:

- l'alloggio composto di un locale garage e cantina al piano
terra, di un vano, WC. e cucina al primo piano e di tre vani,
ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [redacted] e particolare n. [redacted] del 02/08/1989

e pertinenze due porzioni di giardino l'una antistante e l'altra retrostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con proprietà condominiale, alloggio assegnato [redacted] nello assegnato a [redacted]

[redacted] strada Comunale Piano di Zona ed è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 332 sub 1 e 257 sub 4 (V. Piano di Zona P.T) 332 sub 2 e 257 sub 16 (V. Piano di Zona P.1-2-3).

4)- Al socio [redacted]

- l'alloggio composto di un locale garage cantina al piano terra, di un vano, WC. e cucina al primo piano e di tre vani, ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori

e pertinenze due porzioni di giardino l'una antistante e l'altra retrostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con proprietà condominiale, alloggio assegnato [redacted] quello che viene assegnato a [redacted]

[redacted] strada comunale Piano di Zona ed è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 334 sub 1 e 257 sub 6 (V. Piano di Zona p.T) e 334 sub 2 e 257 sub 14 (V. Piano di Zona p.1-2-3), quest'ultimo giusta denuncia di variazione n. 3/1055 del 1988

5)- Al socio si [redacted]

- l'alloggio composto di un locale garage e cantina ed un altro vano al piano terra, di un vano, WC. e cucina al primo piano e di tre vani, ripostiglio e bagno al secondo piano,

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [REDACTED] e particolare n. [REDACTED] del 02/08/1989

avente quali accessori e pertinenze due porzioni di giardino, l'una antistante e l'altra retrostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con proprietà condominiale, alloggio assegnato [REDACTED] il quale che viene assegnato a [REDACTED] strada Comunale Piano di Zona ed è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 335 sub 1 e 257 sub 7 (V. Piano di Zona p.T) e 335 sub 2 e 257 sub 13 (V. Piano di Zona P.1-2-3).

6)- Al socio [REDACTED]

- l'alloggio composto di un locale garage cantina al piano terra, di un vano, WC. e cucina al primo piano e di tre vani, ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori e pertinenze due porzioni di giardino l'una antistante e l'altra retrostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con proprietà condominiale, alloggio assegnato [REDACTED] il quale che viene assegnato a [REDACTED] strada Comunale Piano di Zona ed è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 336 sub 1 e 257 sub 8 (V. Piano di Zona P.T) e 336 sub 2 e 257 sub 12 (V. piano di Zona P.1-2-3), quest'ultimo giusta denuncia di variazione N 13/1056 del 1388

7)- Al socio [REDACTED]

- l'alloggio composto di un locale garage e cantina al piano terra, di un vano, WC. e cucina al primo piano e di tre vani,

Trascrizione Registro generale n. [REDACTED] e particolare [REDACTED] del 02/08/1989

ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori e pertinenze una porzione di giardino circostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con proprietà condominiale, alloggio assegnato [REDACTED] proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] strada Comunale Piano di Zona ed è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali

337 sub 1 e 257 sub 9 (V.Piano di Zona p.T) e 337 sub 2 e 257 sub 10 (V.Piano di Zona P.1-2-3). La porzione di giardino

posta a confine con la proprietà [REDACTED] individuata in catasto allo stesso foglio dei mappali 337 sub.2 e 257 sub.11 (Via Piano di zona).

8)- Al socio [REDACTED]
- l'alloggio composto di un locale garage, cantina e ripostiglio al piano terra, di due vani, WC. e cucina al primo piano e di tre vani, ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori e pertinenze una porzione di giardino circostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con strada Comunale Piano di Zona per due lati alloggio che viene assegnato [REDACTED] proprietà condominiale ed è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 338 sub 1 e 257 sub 18 (V.Piano di Zona P.T) 338 sub 2 e 257 sub 17 (V.Piano di Zona p.1-2-3).

9)- Al soci [REDACTED]
procuratrice speciale:



Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale [redacted] e particolare [redacted] del 02/08/1989

- l'alloggio composto di un locale garage e cantina al piano terra, di un vano, WC. e cucina al primo piano e di tre vani, ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori e pertinenze due porzioni di giardino l'una antistante e l'altra retrostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con strada comunale Piano di Zona, proprietà condominiale, alloggio che viene assegnato [redacted]

[redacted] è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 339 sub 1 e 257 sub 19 (V.Piano di Zona P.T) 339 sub 2 e 257 sub 24 (V. Piano di Zona P.1-2-3).

10)- Al socio [redacted]

- l'alloggio composto di un locale garage e cantina al piano terra, di un vano, WC. e cucina al primo piano e di tre vani, ripostiglio e bagno al secondo piano, avente quali accessori e pertinenze due porzioni di giardino l'una antistante e l'altra retrostante ed un locale sottotetto.

Il tutto confina con strada Comunale Piano di Zona, proprietà condominiale, alloggio assegnato [redacted]

quello che sarà assegnato [redacted] è riportato in catasto alla partita 3028 al foglio 37 mappali 340 sub 1 e 257 sub 20 (V.Piano di Zona p.T) 340 sub 2 e 257 sub 23 (V. Piano di Zona, p.1-2-3).

Tutti gli alloggi innanzi detti vengono assegnati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si tro-

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [REDACTED] particolare n. [REDACTED] del 02/08/1989

vano, con tutti i loro accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, eventuali servitù attive e passive, diritti e ragioni, con gli oneri scaturenti dalla citata convenzione con il Comune, e con la quota proporzionale degli spazi, impianti, e servizi comuni all'intero complesso, come per legge ed in particolare con la quota proporzionale, delle aree scoperte circostanti, ad eccezione dei giardini assegnati in proprietà esclusiva.

I costituiti dichiarano che il costo di ciascun alloggio ammonta a lire settantamila (70.000.000) già versate da ciascun socio alla Cooperativa, la quale a mezzo dello stesso Presidente qui costituito ne rilascia ampia e liberatoria quietanza;

La Cooperativa a mezzo del suo rappresentante legale garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità degli alloggi assegnati, la loro libertà da oneri, privilegi anche fiscali, diritti di terzi in genere, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione degli oneri e dei vincoli discendenti dalla convenzione con il Comune di Rotello di cui in premessa.

Gli assegnatari dichiarano inoltre di aver ricevuto prima d'ora la consegna degli alloggi rispettivamente assegnati e assumono l'obbligo del pagamento della quota di spese relativa alla manutenzione delle aree e dei beni comuni.

Si rinunzia ad Iscrizioni d'Ufficio.

Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [REDACTED] particolare [REDACTED] del 02/08/1989

Le imposte e spese di questo atto e dipendenti formalità saranno a carico di ciascun assegnatario in egual misura.

Al presente atto competono le esenzioni e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi di favore delle cooperative tra cui la registrazione a tassa fissa e l'esenzione dal bollo e dall'INVIM (art. 20 D.P.R. 30 12.1982 n.955 e art. 2 D.P.R. 26.10.1972 n. 643).

Al riguardo la Cooperativa a mezzo del suo rappresentante dichiara che la presente è prima assegnazione di case ai soci, e gli assegnatari dichiarano di non aver fruito di precedenti assegnazioni né da parte di questa né da parte di altre cooperative, di essere tutti cittadini italiani di essere residenti nel Comune di Rotello e di non essere proprietari di altra abitazione adeguata ai bisogni delle loro famiglie.

I costituiti delegano i [REDACTED]

[REDACTED] apporre le proprie firme sui fogli intermedi del presente atto.

I costituiti in proprio e la [REDACTED] nella citata qualità, a norma dell'art.4 comma 4° D.L. 29 maggio 1989 n.200 e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, previa ammonizione sulle responsabilità penali cui sono soggetti in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che il reddito fondiario delle unità immobiliari urbane in contratto non è stato dichiarato nella dichiarazione dei redditi dei rispettivi



Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze - Conservatoria di CAMPOBASSO

Trascrizione Registro generale n. [redacted] particolare n. [redacted] del 02/08/1989

Copia conforme all'originale, composta di ventuno

facciate di otto fogli, che si rilascia per

Trascrizione

Santa Croce di Ragnano primo posto
in bene di cen totten tenore

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. [REDACTED] 2024
Pag. 14 - Fine

La presente copia consta di 14 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 02/08/1989 - Reg. Particolare [REDACTED] Reg. Generale [REDACTED]

Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: ARCH. ANGELO PERFETTO

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 14

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria [REDACTED]

Imposta di bollo [REDACTED]

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicità Immobiliare di CAMPOBASSO:

ACQUAVIVA COLLECROCE, BARANELLO, BOJANO, BONEFRO, BUSO, CAMPOBASSO, CAMPOCHIARO, CAMPODIPIETRA, CAMPOLIETO, CAMPOMARINO, CASACALENDA, CASALCIPRANO, CASTELBOTTAGGIO, CASTELLINO DEL BIFERNO, CASTELMAURO, CASTROPIGNANO, CERCEMAGGIORE, CERCEPICCOLA, CIVITACAMPOMARANO, COLLE D'ANCHISE, COLLETORTO, DURONIA, FERRAZZANO, FOSSALTO, GAMBATESA, GILDONE, GUARDIAFIERA, GUARDIAREGIA, GUGLIONESI, JELSI, LARINO, LIMOSANO, LUCITO, LUPARA, MACCHIA VALFORTORE, MAFALDA, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MOLISE, MONACILIONI, MONTAGANO, MONTECILFONE, MONTEFALCONE NEL SANNIO, MONTELONGO, MONTEMITRO, MONTENERO DI BISACCIA, MONTORIO NEI FRENTANI, MORRONE DEL SANNIO, ORATINO, PALATA, PETACCIATO, PETRELLA TIFERNINA, PIETRACATELLA, PIETRACUPA, PORTOCANNONE, PROVVIDENTI, RICCIA, RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, ROCCAVIVARA, ROTELLO, SALCITO, SAN BIASE, SAN FELICE DEL MOLISE, SAN GIACOMO DEGLI SCHIAVONI, SAN GIOVANNI IN GALDO, SAN GIULIANO DEL SANNIO, SAN GIULIANO DI PUGLIA, SAN MARTINO IN PENSILIS, SAN MASSIMO, SAN POLO MATESE, SANTA CROCE DI MAGLIANO, SANT'ANGELO LIMOSANO, SANT'ELIA A PIANISI, SEPINO, SPINETE, TAVENNA, TERMOLI, TORELLA DEL SANNIO, TORO, TRIVENTO, TUFARA, URURI, VINCHIATURO



PROCURA SPECIALE

ALLEGATO "A"
ALL'ATTO N. [REDACTED]
DI REPERTORIO
E N. [REDACTED]
DI RACCOLTA

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] ivi residente alla [REDACTED]

nomina e costituisce sua procuratrice speciale la

madre [REDACTED]

[REDACTED] affin-

chè in nome e per conto di esso mandante, si costituisca

nell'atto di assegnazione di alloggi della Cooperativa

[REDACTED] in sede in Rotello al Corso Umberto I°, di

cui il sottoscritto è socio e riceva sempre in nome e per

conto di esso mandante l'assegnazione in proprietà piena ed

esclusiva dell'alloggio con annessa cantina e garage facente

parte del corpo composto di quattro alloggi, così come

risulta dalla delibera dell'assemblea dei soci, in data 2

aprile 1989.

All'uopo conferisce alla nominata procuratrice ogni

potere e facoltà utili e/o necessari all'espletamento del

presente mandato e così meglio descriva nella sua

consistenza, confini, e dati catastali l'alloggio oggetto

dell'assegnazione, dichiara il costo dello stesso già versato

alla Cooperativa, ne ricova quietanza, faccia dichiarazioni

ai fini fiscali ai sensi e per gli effetti delle leggi 52 e

47 del 1995 e del D.L.200/89, faccia insomma tutto quanto

potenga necessario ed utile per il buon esito del contratto.

Il tutto a titolo gratuito con promessa di rato e valido



sotto gli obblighi di legge

Termoli sette luglio millenovecentottantanove.

[Redacted]

Repertorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Repubblica Italiana

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2703 c.c., certifico io

sottoscritta dottoressa [Redacted] notaio in Santa Croce

di Magliano, iscritto al ruolo dei Distretti Notarili riuniti

di Campobasso, Isernia e Larino che, previa rinuncia col mio

consenso all'assistenza dei testimoni, il signor [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] la identità perso-

nale, io Notaio sono certo, ha apposto la precedente sotto-

scrizione in mia presenza.

Termoli sette luglio millenovecentottantanove.

[Redacted Signature]



Bolli	
Scritture	[Redacted]
Onorario	[Redacted]
Repertorio	[Redacted]
Cassa Nota	[Redacted]
T. Archivio	[Redacted]
Copia Registro	[Redacted]
Copia Catasto	[Redacted]
TOTALE L.	[Redacted]

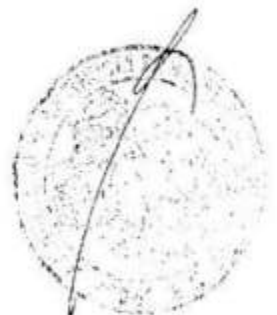
N. 14 55

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI
Il giorno più prossimo al susseguente, il giorno
due del mese di aprile, alle ore 10,00
si è riunita l'assemblea, presieduta dal
regolare all'ipotesi, furono le sole parole della
scelta più felice, studio, studio, studio.

ALLEGATO B
ALL'ATTO N. [REDACTED]
DI REPERTORIO
E N. [REDACTED]
DI RACCOLTA

Il giorno [REDACTED] l'assemblea ordinaria dei soci
della cooperativa dell'officina [REDACTED]
Sono presenti i soci [REDACTED]

Il giorno [REDACTED] l'assemblea ordinaria dei soci
della cooperativa dell'officina [REDACTED]
Sono presenti i soci [REDACTED]
Il giorno [REDACTED] l'assemblea ordinaria dei soci
della cooperativa dell'officina [REDACTED]
Sono presenti i soci [REDACTED]
Il giorno [REDACTED] l'assemblea ordinaria dei soci
della cooperativa dell'officina [REDACTED]
Sono presenti i soci [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile riferito in A.C.V. alla
fascia 3028, foglio 37, m. f.ale
n. 337/19) P.T. e n. 337/20) 1° 2° 3° P.
e n. 337/11) Via Piano di Fano, al
p. g. [REDACTED] fu messo
adesso, ha fatto conoscere la sua
inesistente amministrazione.

Immobile riferito in A.C.V. alla
fascia 3028, foglio 37, m. f.ale
n. 338/18) P.T. e n. 338/17) 1° 2° 3° P.
Via Piano di Fano al p. g. [REDACTED]
[REDACTED] che aveva perduto.

Immobile riferito in A.C.V. alla
fascia 3028, foglio 37, m. f.ale
n. 339/19) P.T. e n. 339/20) 1° 2° 3° P.
Via Piano di Fano al p. g. [REDACTED]
[REDACTED] che aveva perduto.

Immobile riferito in A.C.V. alla fascia
3028, foglio 37, m. f.ale n. 340/20) P.T. e
n. 340/22) 1° 2° 3° P. Via Piano di Fano,
al p. g. [REDACTED] che aveva perduto.



41
rev
57

l'immobile riferito in N.C.D. alla partita
3023, foglio 37, m. 341/257/21 P.T. e
m. 341/22) 2° 3° P. via Piana di
Tane, al n. [redacted] che
accetta senza riserve.

Si fa, quindi, all'ordine del secondo
fatto all'ordine del giorno. L'Assemblea
dei mandanti ha deciso di conferire
mandato all' [redacted]
perché ad carteggio [redacted]

[redacted] fu [redacted]
all'atto di alcune [redacted] alle gara
pubbliche fu la [redacted] delle
are [redacted] [redacted] della [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] di [redacted]
in [redacted] [redacted] fu [redacted] allo
scopo in cui [redacted], in [redacted]
[redacted] la [redacted] [redacted] del [redacted]
di [redacted] con la [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] la [redacted]
e dell' [redacted] delle [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
alleggi della [redacted]

Si fa, infine, all'ordine del fatto
fatto all'ordine del giorno.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

fe 19. 12 [redacted]
invita il [redacted] a procedere
al rinnovo del Collegio Giudiziale
All' [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

1999. [redacted]

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Inti. di [redacted] di [redacted] [redacted] [redacted]
la cortea loro conferita.

In [redacted] di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
di [redacted] tra le [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
il [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N. [REDACTED] del Repertorio

Certifico io sottoscritta dottoressa [REDACTED] Notaio

in Santa Croce di Magliano, iscritto al ruolo dei Distretti

Notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, che il pre-

sente estratto composto di sei facciate di sei fogli, è confor-

me a quanto trovasi scritto dalla pagina 37 alla pagina 42

del libro "Verbale dell'Assemblea dei Soci" della Società [REDACTED]

[REDACTED] in sede in Rotello, libro numerato

e vidimato a norma di legge e regolarmente tenuto.

Si rilascia all'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Termoli, quattordici luglio millenovecentottantanove.

[REDACTED]



Copia Conforme all'originale composta di VENTUNO facciate
di UNDICI fogli, che si rilascia per uso ESSENTE DA BOLLO
TERMOLI 12 FEBBRAIO 2025

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTOGRAFIE DEI LOTTI PIGNORATI

(N. 4 LOTTI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



01-Primo lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®



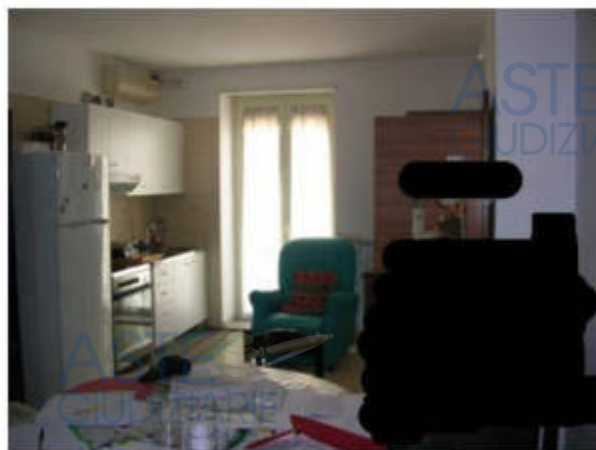
02

ASTE
GIUDIZIARIE®



03

ASTE
GIUDIZIARIE®



04



05



06

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





07



08



09



10



11



12



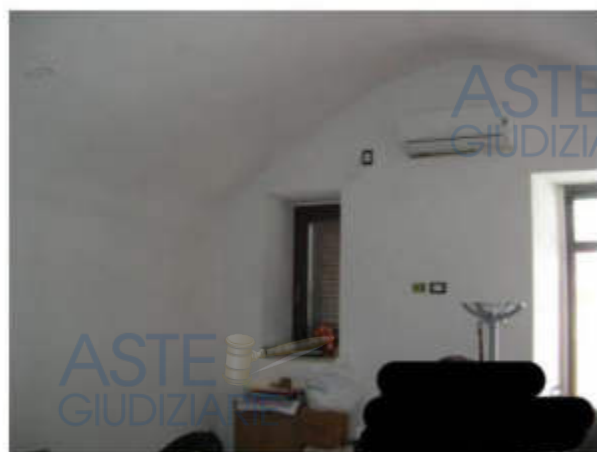
13



14-Secondo lotto



15



16



17-Terzo lotto



18



19



20



21



22



23



24

ASTE
GIUDIZIARIE



25

ASTE
GIUDIZIARIE



26

ASTE
GIUDIZIARIE



27

ASTE
GIUDIZIARIE



28

ASTE
GIUDIZIARIE



29

ASTE
GIUDIZIARIE



30

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





31



32-Quarto lotto



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ANGELO PERFETTO - STUDIO DI ARCHITETTURA: 86039 TERMOLI - VIA DEGLI ATLETI, 11 - TEL. 0875 70 22 03 *PARTITA I.V.A. 00813360708

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PERFETTO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 750b09a63b890dd26e87625cf0157ea4

