

STUDIO TECNICO ING. ANDREA GIRARDI

Via Giovenale, 27 – 86079 Venafro (IS)
C.F.: GRRNDR80H07L725R P.I.: 00894410943

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ISERNIA

Sezione Unica Civile

Procedura Esecutiva R. G. n. 36/2022

Creditore: **MAIOR SPV s.r.l.**

Rappresentato da: Avv. Crivellari Francesca
Viale della Tecnica, 177 – 00144 Roma (RM)
francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org

Debitore: **[REDACTED]**
Zona industriale, snc – 86097 Sessano del Molise (IS)

Custode Giudiziario: **Avv. Iadisernia Michele**
Via Kennedy, 62 – 86170
avvmichele.iadisernia@pecavvocatiisernia.it

Giudice: **Dott. Cobianchi Bellisari Vittorio**

Ill.mo Giudice

Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari

Tribunale di Isernia

Sezione Unica Civile

P.zza Tullio Tedeschi

86170 Isernia (IS)

OGGETTO: Tribunale Ordinario di Isernia – Procedura Esecutiva R. G. 36/2022

INDICE

PREMESSA.....	3
RELAZIONE CRONOLOGICA OPERAZIONI PERITALI.....	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	4
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	25

Firmato Da: GIRARDI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38aea422c06b57cb269a50c89472184b

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Girardi, nato a Venafro (IS) il 07/06/1980, con studio tecnico in Venafro (IS) alla Via Giovenale al n. 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 529 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia al n. 122, relativamente alla procedura in epigrafe ed istituita presso il Tribunale di Isernia, ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, esaminati i documenti e gli atti della procedura nonché sentite le parti, deposita la presente relazione di consulenza tecnica di ufficio.

RELAZIONE CRONOLOGICA OPERAZIONI PERITALI

In data 02/11/2022 l'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Andrea Girardi [All. 1].

Il C.T.U. si recava presso il Tribunale di Isernia per poter accettare l'incarico in data 15/11/2022 e sottoscrivere il verbale di giuramento come Consulente Tecnico di Ufficio [All. 2].

Il giorno 10/12/2022 il C.T.U. convocava le parti interessate all'avvio delle operazioni peritali, fissando il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati per il giorno 20/12/2022 alle ore 15:00. La raccomandata A/R inviata al debitore non risulta consegnata [All. 3].

Il C.T.U. emetteva in data 13/12/2022, come disposto dall'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, fattura in acconto n. FPR 46/22, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

In data 15/12/2022 il C.T.U. invia nota relativa al rinvio del primo sopralluogo a causa di un indifferibile e sopraggiunto impegno personale, convocando le parti per il giorno 11/01/2023 alle ore 10:00. La raccomandata A/R inviata al debitore non risulta consegnata [All. 4].

Il giorno 28/12/2022 il C.T.U. invitava il creditore precedente a saldare la fattura n. FPR 46/22 del 13/12/2022, al fine di avviare le indagini preliminari propedeutiche all'accesso agli immobili oggetto di procedura [All. 5].

In data 29/12/2022 il sottoscritto C.T.U. richiedeva al Comune di Sessano del Molise a mezzo posta elettronica certificata tutta la documentazione agli atti relativa all'immobile pignorato e in particolare le copie delle concessioni edilizie, dei certificati di agibilità/abitabilità e dei certificati di collaudo eventualmente depositati [All. 6].

Il giorno 05/01/2023, non avendo ricevuto l'acconto come stabilito dall'Ill.mo Giudice, formulava istanza di rinvio dell'udienza con conseguente differimento del termine per l'invio della relazione tecnica di ufficio a causa dell'impossibilità riscontrata ad accedere ai luoghi oggetto di stima [All. 7].



In data 24/01/2023 l'Ill.mo Giudice emetteva atto di rinvio dell'udienza al 06/06/2023 alle ore 10:00, assegnando al creditore più diligente termine fino al 15/02/2023 per versare in favore del sottoscritto C.T.U. l'acconto disposto con il provvedimento di nomina, da intendersi anche quale fondo spese per le operazioni peritali [All. 8].

Successivamente, in data 22/03/2023, considerato che in data 03/03/2023 il creditore aveva versato, seppur con ritardo rispetto a quanto stabilito dall'Ill.mo Giudice Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, l'acconto per l'inizio delle operazioni peritali, il C.T.U. convocava le parti per l'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 29/03/2023 alle ore 10:00 presso l'immobile oggetto di procedura, sito in Sessano del Molise alla Via Madonna n. 166 e catastalmente censito al Foglio n. 38 Particella 647 [All. 9].

Il giorno 29/03/2023, alla presenza del Custode designato Avv. Michele Iadisernia e del debitore Sig. ██████████, contattato telefonicamente dall'Avv. Iadisernia, il C.T.U. si recava presso il compendio pignorato in Sessano del Molise, ubicato in Via della Madonna e in Contrada Vicenne. Così come riportato nel verbale allegato [All. 10]. alla presente relazione, dopo aver individuato i fabbricati tramite la documentazione catastale preventivamente raccolta, il C.T.U. procedeva alle operazioni peritali attraverso rilievo metrico e fotografico dell'abitazione e dei due terreni oggetto di procedura.

Sempre in data 29/03/2023 il sottoscritto provvedeva tramite pec alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di relazione e censiti in catasto al Foglio n. 28 Particella 577 e Foglio n. 38 Particella 177 [All. 11].

Il Comune di Sessano del Molise evadeva tale richiesta e quella relativa alla documentazione urbanistica in data 21/04/2023 [All. 12].

In data 04/05/2023 il C.T.U, avendo riscontrato una difformità sulla planimetria catastale del bene, come richiesto al punto n. 4 del verbale di giuramento provvedeva alla sua correzione redigendo ed inviando DOCFA per variazione catastale, registrato con protocollo ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1929856 del 04/05/2023 e non ancora approvato dall'ufficio competente. [All. 13].

In data 05/05/2023 il C.T.U., dopo aver attentamente analizzato quanto rilevato, lo stato dei luoghi ed il valore di mercato, redigeva e inviava alle parti la propria relazione di consulenza tecnica di ufficio.

Ciò premesso il sottoscritto, esaminati i documenti e gli atti della procedura nonché sentite le parti, presenta la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Facendo riferimento a quanto richiesto dal Giudice il sottoscritto C.T.U. provvede a quanto previsto dall'art. 568 secondo comma c.p.c. e dall'articolo 173 bis disp. att. c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.



A tal proposito egli precisa che, trattandosi di una stima di tre beni pignorati, anziché ripetere ogni sezione per tutti gli immobili oggetto di stima ha preferito riportare per ogni quesito la risposta relativa ad ogni bene pignorato, anche in virtù del fatto che per alcuni di essi le caratteristiche risultano essere comuni.

1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

FOGLIO 38 P.LLA 647:

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano in essere le seguenti formalità (situazione di aggiornamento al 19/04/2023), che si riportano di seguito [All. 14]:

1. TRASCRIZIONE del 29/12/1995 - Registro Particolare 4663 Registro Generale 5326;
2. TRASCRIZIONE del 10/08/2000 - Registro Particolare 2298 Registro Generale 2735;
3. TRASCRIZIONE del 14/10/2003 - Registro Particolare 3679 Registro Generale 4360;
4. ISCRIZIONE del 20/09/2004 - Registro Particolare 418 Registro Generale 3750;
5. ISCRIZIONE del 07/02/2005 - Registro Particolare 80 Registro Generale 534;
6. ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 352 Registro Generale 2350;
7. ISCRIZIONE del 05/09/2007 - Registro Particolare 697 Registro Generale 4212;
8. TRASCRIZIONE del 15/05/2012 - Registro Particolare 1544 Registro Generale 1785;
9. ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 196 Registro Generale 2651;
10. TRASCRIZIONE del 20/05/2020 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 1216;
11. TRASCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 3434 Registro Generale 3944.

FOGLIO 38 P.LLA 177:

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano in essere le seguenti formalità (situazione di aggiornamento al 19/04/2023), che si riportano di seguito [All. 14]:

1. TRASCRIZIONE del 29/12/1995 - Registro Particolare 4663 Registro Generale 5326;
2. TRASCRIZIONE del 10/08/2000 - Registro Particolare 2298 Registro Generale 2735;
3. TRASCRIZIONE del 14/10/2003 - Registro Particolare 3679 Registro Generale 4360;



4. ISCRIZIONE del 20/09/2004 - Registro Particolare 418 Registro Generale 3750;
5. ISCRIZIONE del 07/02/2005 - Registro Particolare 80 Registro Generale 534;
6. ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 352 Registro Generale 2350;
7. ISCRIZIONE del 05/09/2007 - Registro Particolare 697 Registro Generale 4212;
8. TRASCRIZIONE del 20/05/2020 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 1216;
9. TRASCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 3434 Registro Generale 3944.

FOGLIO 28 P.LLA 577;

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano in essere le seguenti formalità (situazione di aggiornamento al 19/04/2023), che si riportano di seguito [All. 14]:

1. ISCRIZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 121 Registro Generale 1456;
2. ISCRIZIONE del 07/02/2005 - Registro Particolare 80 Registro Generale 534;
3. TRASCRIZIONE del 10/02/2005 - Registro Particolare 471 Registro Generale 602;
4. ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 352 Registro Generale 2350;
5. TRASCRIZIONE del 20/05/2020 - Registro Particolare 1017 Registro Generale 1216;
6. TRASCRIZIONE del 22/11/2021 - Registro Particolare 3389 Registro Generale 3894;
7. ANNOTAZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 277 Registro Generale 3988;
8. ANNOTAZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 278 Registro Generale 3989;
9. ANNOTAZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 279 Registro Generale 3990;
10. ANNOTAZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 280 Registro Generale 3991.

2) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc).*

FOGLIO 38 P.LLA 647;

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Sessano del Molise alla Via della Madonna n. 166. Esso si sviluppa su tre piani fuori terra: nonostante il livello inferiore sia sito ad un livello ribassato rispetto alla strada comunale, verrà in questa sede identificato come piano terra, in accordo con quanto riportato nelle planimetrie presenti in catasto. L'unità immobiliare, pertanto, è composta da pian terreno, piano primo e piano secondo; l'accesso all'abitazione è possibile da una entrata al piano terra e da una al piano primo, prospiciente un balconcino di ingresso. E' presente anche un piccolo sottotetto non abitabile, con accesso diretto dal secondo piano. L'immobile presenta strutture portanti in muratura mista ed ha copertura con tetto a doppia falda con travi metalliche e copertura a tegole.



Dal Comune di Sessano del Molise non è pervenuta al sottoscritto C.T.U. documentazione riguardante la presenza di titoli abilitativi. Si può presumere, pertanto, che l'immobile sia stato costruito precedentemente al 1967. La tipologia costruttiva e le finiture dell'edificio concordano con quanto ipotizzato.

E' presente agli atti del Comune di Sessano un "Progetto di riattazione di un fabbricato per civile abitazione ai sensi dell'ordinanza n. 230/FPC/ZA del 05/06/84 e succ. integ." a firma del progettista Ing. Alberto Lemme, mai finanziato [All. 15].

Dal Comune di Sessano del Molise non è pervenuta documentazione al sottoscritto C.T.U. riguardante l'agibilità del fabbricato [All. 12].

Proprietà dei beni oggetto di stima:

Come risulta da visura catastale [All. 16] l'intero immobile risulta essere intestato al [REDACTED] [REDACTED], avente diritto di proprietà per 1/1 come bene personale a far data dal 10/10/2003, a seguito di atto di compravendita.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Sessano del Molise

Foglio 38 Particella 647

Categoria: A/6

Classe: 3

Consistenza: 5,5 vani

Rendita: € 215,88

Superficie catastale: 109 m²

Totale escluse aree scoperte: 107 m²





Descrizione:

Come risulta dall'immagine precedente dell'estratto di mappa catastale [All. 17] il fabbricato confina in parte con strada comunale (Via della Madonna), in parte con la particella catastale n. 180 ed in parte con la particella catastale n. 648. Esternamente l'immobile, che fa parte di un agglomerato urbano, si presenta con forma piuttosto regolare; le pareti esterne sono intonacate e verniciate, ma sono visibili grossi segni di usura sia sull'intonaco che sulla tinteggiatura. Gli infissi, sono tutti della stessa tipologia (in legno), ad eccezione dell'infisso di una camera al secondo piano: essi, del tipo a singolo vetro, portano i segni dell'usura e non risultano avere le corrette caratteristiche di isolamento termico. Una volta effettuato l'accesso all'abitazione attraverso l'ingresso al pian terreno vi si trova in una piccola cucina, comunicante con un altro ambiente, assimilabile ad una camera da pranzo. L'ambiente, con soffitto a voltine, risulta avere una altezza massima pari a 2,55 m. E' presente una stufa a legna, non avente funzione di riscaldamento di ambiente ma di sola cottura, un camino a legna e un lavandino con approvvigionamento idrico dalla rete pubblica. La pavimentazione degli ambienti al piano terra risulta più moderna di quanto possa essere l'intero immobile, segno di una successiva ristrutturazione degli ambienti. Attraverso le scale interne si può giungere al piano primo, raggiungibile anche dall'esterno attraverso l'ingresso prospiciente un balconcino direttamente collegato alla strada comunale. Al primo piano, oltre ad un piccolo ballatoio alla fine della scale, si trovano due ambienti, identificabili come camere da letto, entrambi con soffitto a voltine ed una altezza massima pari a 2,55 m. La prima, con esposizione a Nord, è dotata di un piccolo balconcino con funzione di ingresso, mentre la seconda, con esposizione a Sud, comunica con un piccolo wc. Occorre precisare che tale servizio igienico, come già detto sito al primo piano dell'immobile oggetto di stima, risulta nelle planimetrie catastali al piano secondo, a causa di un errore grafico nella redazione delle stesse. Trattasi, in ogni caso, di un corpo sporgente rispetto alla sagoma piuttosto regolare del fabbricato: la sua forma, aggettante rispetto al vicolo adiacente e in aderenza ai



fabbricati vicini, nonché le caratteristiche dei materiali utilizzati per la sua realizzazione, lasciano pensare ad una costruzione più moderna dell'intero immobile, pur non essendo possibile risalire con certezza alla data di edificazione, anche in virtù della totale assenza di titoli urbanistici. Occorre precisare che tale wc risultava già presente negli elaborati grafici allegati al "Progetto di riattazione di un fabbricato per civile abitazione ai sensi dell'ordinanza n. 230/FPC/ZA del 05/06/84 e succ. integ." a firma del progettista Ing. Alberto Lemme e mai finanziato [All. 15], seppur con una forma leggermente diversa dalla realtà e da quanto riportato in planimetria catastale. L'esistenza di tale servizio igienico trova conferma attraverso la dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma della ██████████ già proprietaria dell'immobile, che in data 02/05/1987 dichiarava che l'unità immobiliare era composta da "n. 5 vani così utilizzati: una cucina, due camere, due stanze e un wc" [All. 18]. Attraverso le scale interne si giunge al secondo piano, ove si trovano due ambienti, identificabili come camere da letto, entrambi con soffitto a voltine ed una altezza massima pari a 2,75 m. La prima, con esposizione a Nord, è dotata di un piccolo balcone, mentre dalla seconda, con esposizione a Sud, attraverso un passaggio in una parete ed una scala interna, si può raggiungere il sottotetto non abitabile. Anche la pavimentazione degli ambienti al piano secondo risulta più moderna di quanto possa essere l'intero immobile, segno di una successiva ristrutturazione degli ambienti. Nel sottotetto è possibile vedere la parte sottostante della copertura, realizzata con travi metalliche di tipo IPE con sovrapposto tavolato ligneo, su cui poggia una copertura in tegole. Le finiture dell'immobile non sono di particolare pregio, ma sono nella media per le costruzioni dell'epoca e per quelle presenti in zona. Diversi sono i tipi di materiale utilizzato per le pavimentazioni ed i rivestimenti, mentre le pareti interne sono tutte tinteggiate con colori tenui. L'abitazione è regolarmente provvista di impianto idrico e di impianto elettrico, mentre non vi è presenza di un impianto di riscaldamento. La produzione dell'acqua calda sanitaria, ad uso esclusivo del wc, è garantita da un piccolo scaldabagno elettrico. L'immobile, a prima vista, non presenta particolari problemi dal punto di vista strutturale e funzionale, ma necessita di numerosi interventi di manutenzione straordinaria. A seguito di analisi visiva è possibile asserire che l'immobile necessiterebbe di un intervento di manutenzione delle facciate esterne nonché della coibentazione delle stesse, della sostituzione degli infissi, dell'ammmodernamento degli impianti, del rifacimento di parte delle pavimentazioni e delle tinteggiature interne, nonché della manutenzione della copertura e delle gronde, così come dichiarato anche dal proprietario in sede di sopralluogo e riportato nel verbale del Custode Giudiziario Avv. Michele Iadisernia.

L'unità immobiliare ha la seguente superficie:

- superficie lorda pari a 123,44 mq
- superficie calpestabile pari a 74,46 mq
- superficie balconi pari a 4,35 mq

Per il presente fabbricato il Comune di Sessano del Molise ha rilasciato, su esplicita richiesta del C.T.U., Certificato di Destinazione Urbanistica in data 21/04/2023. La particella ricade interamente in zona "B1 - Ristrutturazione e completamento" del Programma di Fabbricazione [All. 12].

Foglio	Particelle	Destinazione di Programma di Fabbricazione
28	577 (per mq. 1.910)	E – Zona agricola
28	577 (per mq. 640)	H – Zona di Rispetto Stradale
38	647	B1 – Ristrutturazione e completamento
38	177	E – Zona agricola

FOGLIO 38 P.LLA 177:

La particella di terreno oggetto di procedura è sita nel Comune di Sessano del Molise alla Via Madonna, nelle immediate vicinanze dell'immobile catastalmente censito al Foglio di mappa n. 38 p.lla 647.

Proprietà dei beni oggetto di stima:

Come risulta da visura catastale [All. 16] l'intero immobile risulta essere intestato al S [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1 come bene personale a far data dal 10/10/2003, a seguito di atto di compravendita.

Dati catastali:

Catasto Terreni Comune di Sessano del Molise

Foglio 38 Particella 177

Categoria: Terreno

Particella con qualità: Seminativo di Classe 1

Reddito dominicale: € 0,11

Reddito agrario: € 0,05

Superficie: 42 m²



Descrizione:

Come risulta dall'immagine precedente dell'estratto di mappa catastale [All. 17] il terreno, avente accesso diretto da strada comunale tramite un piccolo passaggio, confina, sui vari lati, con le particella catastali n. 166, 174, 175, 178 e 180.

L'immobile si presenta incolto e piuttosto abbandonato, parzialmente ricoperto di rovi, spine e vegetazione varia. L'accesso avviene direttamente da strada pubblica, ma esso risulta poco agevole per via dell'eccessiva presenza di piante e spine che impediscono il comodo passaggio. Inoltre la via di accesso risulta avere anche una certa ripidità.

La particella di terreno risulta avere una estensione pari a 42 mq.

Per il presente terreno il Comune di Sessano del Molise ha rilasciato, su esplicita richiesta del C.T.U., Certificato di Destinazione Urbanistica in data 21/04/2023. La particella ricade interamente in zona "E - Agricola" del Programma di Fabbricazione [All. 12].

Foglio	Particelle	Destinazione di Programma di Fabbricazione
28	577 (per mq. 1.910)	E - Zona agricola
28	577 (per mq. 640)	H - Zona di Rispetto Stradale
38	647	B1 - Ristrutturazione e completamento
38	177	E - Zona agricola

FOGLIO 28 P.LLA 577:

La particella di terreno oggetto di procedura è sita nel Comune di Sessano del Molise alla Contrada Vicenne, nella zona inferiore del paese, in prossimità dello svincolo della S.S. 650.

Proprietà dei beni oggetto di stima:

Come risulta da visura catastale [All. 16] l'intero immobile risulta essere intestato alla S. [REDACTED] [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1 a far data dal 09/11/2021, a seguito di atto amministrativo, Decreto del 09/11/2021, Pubblico ufficiale Tribunale di Isernia, Repertorio n. 161 - Decreto di trasferimento immobili, Trascrizione n. 3389.1/2021, Reparto PI di Isernia in atti dal 22/11/2021.

In questa sede il sottoscritto C.T.U. provvederà a redigere perizia estimativa del terreno in oggetto, pur ritenendo che esso debba essere stralciato dalla procedura in essere in quanto non più di proprietà del Sig. [REDACTED]

Dati catastali:

Catasto Terreni Comune di Sessano del Molise

Foglio 28 Particella 577

Categoria: Terreno

Particella con qualità: Seminativo di Classe 1

Reddito dominicale: € 6,58

Reddito agrario: € 3,29

Superficie: 2550 m²



Descrizione:

Come risulta dall'immagine precedente dell'estratto di mappa catastale [All. 17] il terreno, avente accesso diretto da strada pubblica, confina, in parte, con la particella catastale n. 925.

La particella di terreno allo stato attuale non risulta coltivata e risulta, pertanto, abbandonata. Risulta presente vegetazione di vario tipo, tra cui degli arbusti e delle sterpaglie nella fascia perimetrale. La posizione, la dimensione e la facilità di accesso da strada pubblica la rendono maggiormente appetibile di quanto non possa essere un terreno della stessa zona.

La particella di terreno risulta avere una estensione pari a 2550 mq.

Per il presente terreno il Comune di Sessano del Molise ha rilasciato, su esplicita richiesta del C.T.U., Certificato di Destinazione Urbanistica in data 21/04/2023. La particella ricade per 1910 mq in zona "E - Agricola" e per 640 mq in zona "H - Zona di rispetto stradale" del Programma di Fabbricazione [All. 12].

Foglio	Particelle	Destinazione di Programma di Fabbricazione
28	577 (per mq. 1.910)	E - Zona agricola
28	577 (per mq. 640)	H - Zona di Rispetto Stradale
38	647	B1 - Ristrutturazione e completamento
38	177	E - Zona agricola

- 3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca*

identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Negli atti disponibili nel fascicolo online vengono riportati gli stessi dati accertati dal sottoscritto. Pertanto si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni.

4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Risulta necessario provvedere all'esecuzione di variazioni per l'aggiornamento catastale, essendovi una difformità tra quanto riportato nelle planimetrie catastali allegate [All. 19] e lo stato di fatto del fabbricato a causa dell'erronea rappresentazione del wc come già relazionato. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data 04/05/2023 a predisporre opportuna variazione catastale non ancora approvata dall'ufficio competente. [All. 13].

5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Come già esposto si ribadisce che gli immobili oggetto di procedura posseggono la seguente utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale [All. 12].:

- Foglio 38 p.lla 647: la particella ricade interamente in zona "B1 - Ristrutturazione e completamento" del Programma di Fabbricazione;
- Foglio 38 p.lla 177: la particella ricade interamente in zona "E - Agricola" del Programma di Fabbricazione;
- Foglio 28 p.lla 577: la particella ricade per 1910 mq in zona "E - Agricola" e per 640 mq in zona "H - Zona di rispetto stradale" del Programma di Fabbricazione.

6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985,*

n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.).

Dall'indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sessano del Molise relativa alla verifica degli atti depositati dell'immobile in oggetto, non risultano depositati titoli abilitativi o altri atti [All. 12] ad eccezione del "Progetto di riattazione di un fabbricato per civile abitazione ai sensi dell'ordinanza n. 230/FPC/ZA del 05/06/84 e succ. integ." a firma del progettista Ing. Alberto Lemme e mai finanziato [All. 15].

Presso gli archivi del Comune di Sessano del Molise non risulta altra documentazione, pertanto si può affermare che il fabbricato sia sprovvisto di collaudo statico e di certificato di agibilità [All. 12].

L'immobile, a seguito di variazione catastale prot. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1929856 del 04/05/2023 eseguita dal sottoscritto C.T.U. e non ancora approvata dall'ufficio competente, risulterà conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate [All. 13].

7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, vista la varietà e la tipologia dei beni pignorati, sussista la possibilità di dividere l'immobile in lotti come segue:

- Lotto n. 1:
 - Fabbricato Foglio 38 Particella 647
 - Terreno Foglio 38 Particella 177

L'immobile risulta una unità immobiliare a sé stante. Nonostante anche il terreno risulti essere una unità a sé stante e non sia comunicante con il fabbricato, il sottoscritto ritiene che, trovandosi nelle immediate vicinanze dello stesso ed avendo un valore di mercato molto esiguo, esso possa avere una migliore suscettibilità di vendita o di locazione.

- Lotto n. 2:
 - Terreno Foglio 28 Particella 577

Il terreno risulta una unità a sé stante, distante dagli altri due immobili oggetto di procedura. Inoltre, come già riportato in descrizione, l'intero immobile risulta essere intestato ad altra persona e il sottoscritto C.T.U. ritiene che esso debba essere stralciato dalla procedura in essere in quanto non più di proprietà [REDACTED]

8) *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.*

Il sottoscritto C.T.U. precisa che l'immobile e i terreni non risultano pignorati solamente pro quota, per cui non è possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore né il compendio immobiliare pignorato risulta essere comodamente divisibile tenendo conto delle quote di altri eventuali comproprietari. Pertanto procederà alla stima dell'intero, esprimendo il giudizio di indivisibilità.

9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Non risulta in essere nessun atto né alcun contratto di locazione per i beni pignorati.

10) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Gli immobili pignorati non risultano occupati.

11) *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Sugli immobili non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale. Allo stesso modo non risultano diritti demaniali o usi civici.

12) *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c., l'Esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

La stima del valore di mercato del fabbricato di cui alla richiesta del Giudice è stata realizzata attraverso il metodo estimativo "comparativo diretto ponderato per punti di merito".

Esso si basa sul confronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni aventi le stesse caratteristiche e siti nella stessa zona e di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Per il calcolo del valore si è fatto uso della seguente formula:

$$V_m = S_c \cdot P_o \cdot K$$

dove V_m rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, S_c la superficie convenzionale dell'immobile, P_o il prezzo unitario ordinario espresso a metro quadrato e dove K è un coefficiente che tiene in considerazione le caratteristiche (posizionali estrinseche, posizionali intrinseche, produttive e tecnologiche) dell'immobile.

L'applicazione dei punti di merito permette di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi come riferimento per il confronto.

Il valore del prezzo unitario di riferimento è stato desunto da indagini presso agenzie immobiliari, riviste e siti specializzati e presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) aggiornata al primo semestre del 2021.

Si precisa che il valore al metro quadrato riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce alla superficie lorda, pertanto nel calcolo della superficie convenzionale si è preso in esame la superficie lorda e non quella calpestabile.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

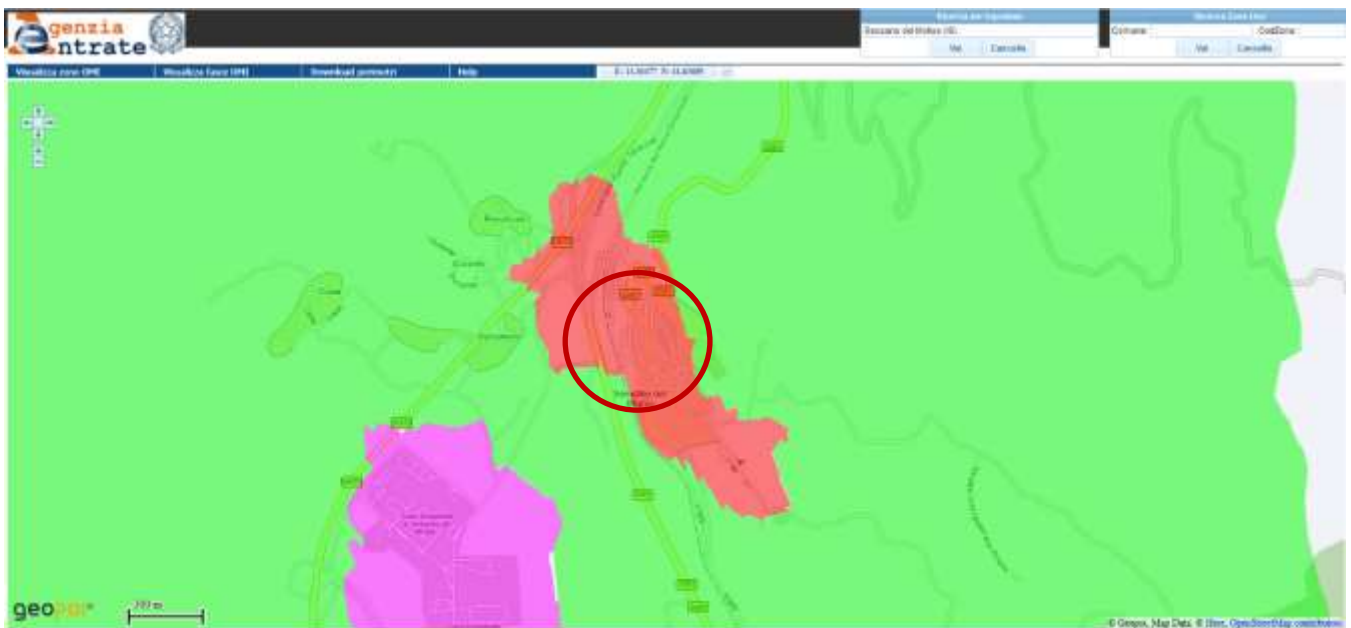
genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
 Provincia: ISERNIA
 Comune: SESSANO DEL MOLISE
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice zona: 01
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	610	890	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	345	500	L	0	0	

Stampa Lettura



FOGLIO 38 P.LLA 647;

L'immobile in oggetto risulta avere la seguente superficie convenzionale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE VENDIBILE (MQ)
Abitazione	123,44	1,00	123,44
Balcone	0,84	0,10	0,08
Area esterna	4,35	0,35	1,52

Superficie convenzionale = 125,04 mq

Il mercato immobiliare locale degli edifici con destinazione residenziale, allo stato attuale, risulta scarsamente vivace. Per unità immobiliari simili a quella in esame risultano dall'O.M.I. un valore minimo di mercato pari a € 345,00 ed un valore massimo pari a € 500,00. Per le caratteristiche dell'immobile oggetto di studio si è optato per un prezzo medio, quindi:

$$P = (345,00 + 500,00)/2 = € 422,50$$

Nel dettaglio, i coefficienti correttivi applicati alla valutazione sono i seguenti:

PUNTI DI MERITO		PESO	PESO MAX
Caratteristiche estrinseche posizionali (30)	Accessibilità	4	7
	Servizi	3	7
	Inquinamento	6	6
	Disponibilità verde	4	6
	Qualità al contorno	2	4
Caratteristiche intrinseche posizionali (20)	Orientamento	3	6
	Soleggiamento e luminosità	4	7
	Panoramica	4	7
Caratteristiche produttive (15)	Oneri manutentivi	1	3
	Suscettività di vendita	2	5
	Suscettività di locazione	4	7
Caratteristiche tecnologiche (35)	Finiture	5	10
	Impianti	4	8
	Stato di degrado fisico	6	10
	Stato di obsolescenza	3	7
		55	100

$$k = 0,55$$

Quindi $V_m = 125,04 \text{ mq} \cdot 422,50 \text{ €/mq} \cdot 0,55 = € 29.056,17$.

In considerazione del fatto che l'immobile, come già relazionato e come è desumibile dalla documentazione ricevuta dal Comune di Sessano del Molise, non risulta provvisto di collaudo statico e/o dichiarazione di idoneità statica, di certificato di agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto ritiene che il valore di mercato debba essere decurtato di 3.000,00 €.

Per quanto sopra determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sia pari a € 26.056,17 (Euro ventiseimilacinquantasei/17).

FOGLIO 38 P.LLA 177:

La stima del valore di mercato dei terreni di cui alla richiesta del Giudice è stata realizzata attraverso il metodo estimativo semplice.

Esso si basa sul confronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni aventi le stesse caratteristiche e siti nella stessa zona e di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Per il calcolo del valore si è fatto uso della seguente formula:

$$V_m = S \cdot P_o$$

dove V_m rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, S la superficie del terreno e P_o il prezzo unitario ordinario espresso a metro quadrato.

La particella in questione non è edificabile in quanto ricadente in zona "E - Agricola" del Programma di Fabbricazione del Comune di Sessano del Molise.

Foglio	Particelle	Destinazione di Programma di Fabbricazione
28	577 (per mq. 1.910)	E - Zona agricola
28	577 (per mq. 640)	H - Zona di Rispetto Stradale
38	647	B1 - Ristrutturazione e completamento
38	177	E - Zona agricola

Per un terreno non edificabile nella zona di interesse, considerate anche le caratteristiche intrinseche del terreno e confrontato lo stesso con l'altro terreno oggetto di stima, il valore medio di mercato si aggira tra i 4,00 €/mq e i 8,00 €/mq.

Il sottoscritto ritiene che il valore al metro quadrato della particella pignorata possa assumersi pari al valore medio e cioè 6,00 €/mq.

Ricordando che la particella ha un'estensione pari a 42,00 mq, si ha pertanto che:

$$V_m = 42,00 \text{ mq} \cdot 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 252,00.$$

Per quanto sopra determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno pignorato sia pari a € 252,00 (Euro duecentocinquanta/00).

FOGLIO 28 P.LLA 577;

La stima del valore di mercato dei terreni di cui alla richiesta del Giudice è stata realizzata attraverso il metodo estimativo semplice.

Esso si basa sul confronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni aventi le stesse caratteristiche e siti nella stessa zona e di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Per il calcolo del valore si è fatto uso della seguente formula:

$$V_m = S \cdot P_o$$

dove Vm rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, S la superficie del terreno e Po il prezzo unitario ordinario espresso a metro quadrato.

La particella in questione non è edificabile in quanto ricadente in zona per 1910 mq in zona "E - Agricola" e per 640 mq in zona "H - Zona di rispetto stradale" del Programma di Fabbricazione del Comune di Sessano del Molise.

Foglio	Particelle	Destinazione di Programma di Fabbricazione
28	577 (per mq. 1.910)	E - Zona agricola
28	577 (per mq. 640)	H - Zona di Rispetto Stradale
38	647	B1 - Ristrutturazione e completamento
38	177	E - Zona agricola

Per un terreno non edificabile nella zona di interesse, considerate anche le caratteristiche intrinseche del terreno e confrontato lo stesso con l'altro terreno oggetto di stima, il valore medio di mercato si aggira tra i 4,00 €/mq e i 8,00 €/mq.

Considerata la non edificabilità del terreno (se non per uso agricolo) e che una parte di esso ricade in zona di rispetto stradale, considerate le distanze da strada pubblica, ma tenute in considerazione anche l'ottima posizione e la facilità di accesso, nonché le dimensioni del lotto di terreno e la sua potenziale appetibilità, il sottoscritto ritiene che il valore al metro quadrato della particella pignorata possa assumersi pari a 8,00 €/mq per la parte ricadente in zona agricola e al 50% per la parte ricadente nella zona di rispetto stradale, pari quindi a 4,00 €/mq.

Ricordando che la particella ha un'estensione pari a 2.550,00 mq, di cui 1.910,00 mq in zona agricola e 640,00 mq in zona di rispetto stradale, si ha pertanto che:

$$Vm = 1.910,00 \text{ mq} \cdot 8,00 \text{ €/mq} + 640,00 \text{ mq} \cdot 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.840,00.$$

Per quanto sopra determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno pignorato sia pari a € 17.840,00 (Euro diciassettemilaottocentoquaranta/00).

Alla luce di quanto sopra relazionato, il sottoscritto riporta di seguito i valori di stima dei vari lotti così come determinati al punto n. 7 della presente relazione.

- Lotto n. 1:
 - Fabbricato Foglio 38 Particella 647
 - Terreno Foglio 38 Particella 177

Per quanto precedentemente determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto pignorato (Lotto n. 1) sia pari a € 26.308,17 (Euro ventiseimilatrecentotto/17).

- Lotto n. 2:
 - Terreno Foglio 28 Particella 577

Per quanto precedentemente determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto pignorato (Lotto n. 2) sia pari a € 17.840,00 (Euro diciassettemilaottocentoquaranta/00).

Per quanto precedentemente determinato il sottoscritto C.T.U. ritiene che il più probabile valore di mercato della totalità dei beni pignorati oggetto di relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio sia pari a € 44.148,17 (Euro quarantaquattromilacentoquarantotto/17).

13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita redazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Tutti i punti riportati nel verbale di accettazione di incarico di Consulente Tecnico di Ufficio datato 15/11/2022 sono stati compiutamente esaminati, punto per punto, nella presente relazione di consulenza tecnica di ufficio.

14) Inviare, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

La presente relazione di C.T.U. è stata inviata:

- Al custode Avv. Michele Iadisernia in data 05/05/2023 all'indirizzo di posta elettronica certificata avvmichele.iadisernia@pecavvocatiisernia;
- Al creditore presso l'Avv. Francesca Crivellari in data 05/05/2023 all'indirizzo di posta elettronica certificata francescacrivellari@ordineavvocatiroma.org;
- Al pignorato [REDACTED] in data 05/05/2023 a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo di domicilio dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo.

15) *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.*

Il sottoscritto comunica che sarà presente all'udienza fissata per il giorno 06/06/2023 alle ore 10:00 come da disposizioni del Giudice.

16) *Depositare telematicamente, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati.*

Il sottoscritto C.T.U. comunica che, come da indicazioni dell'Illustrissimo Giudice, depositerà telematicamente il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, trasmettendolo alle parti entro il 07/05/2023, e cioè almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

17) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

Esauriente documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato è allegata alla presente relazione di consulenza tecnica [All. 20].

18) *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Tutto quanto richiesto dal Giudice al presente punto è allegato alla relazione di consulenza tecnica.

19) *Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso.*

Il sottoscritto dichiara che, nel momento in cui è stato effettuato l'accesso agli immobili, non si è riscontrato alcun impedimento all'accesso.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All. 1 Nomina dell'Ing. Andrea Girardi quale C.T.U.
- All. 2 Verbale di giuramento del C.T.U.
- All. 3 Convocazione per inizio operazioni peritali del 10/12/2022
- All. 4 Rinvio inizio operazioni peritali del 15/12/2022
- All. 5 Sollecito pagamento fattura da parte del C.T.U.
- All. 6 Richiesta di accesso agli atti documentazione urbanistica Comune di Sessano del Molise
- All. 7 Istanza di rinvio udienza da parte del C.T.U.
- All. 8 Atto di rinvio da parte del Giudice
- All. 9 Convocazione per inizio operazioni peritali del 22/03/2023
- All. 10 Verbale di sopralluogo del 29/03/2023
- All. 11 Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Sessano del Molise
- All. 12 Comunicazione Comune di Sessano del Molise e Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 13 Estratto DOCFA per variazione planimetrica
- All. 14 Ispezioni ipotecarie
- All. 15 Progetto di riattazione a firma dell'Ing. Alberto Lemme
- All. 16 Visura catastali
- All. 17 Estratti di mappa catastale
- All. 18 Dichiarazione [REDACTED]
- All. 19 Planimetria catastale
- All. 20 Documentazione fotografica
- All. 21 Descrizione sintetica dei beni pignorati

