

TRIBUNALE ORDINARIO di CAMPOBASSO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Espropriazione immobiliare ~~000000~~ R.G.E. promossa presso il Tribunale di

Campobasso ~~000000~~ contro ~~000000~~

Giudice Istruttore: dr.ssa Rosa Napolitano.

Consulente tecnico d' Ufficio: ing. Michele GIOIA.

RELAZIONE

Il sottoscritto ing. Michele GIOIA, con studio tecnico in Vinchiaturo (CB) in Via Vincenzo Cuoco n. 38, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso con il n. 762 – Sezione "A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Campobasso, nominato dal Giudice dell'esecuzione Consulente Tecnico d'Ufficio il 02.09.2016, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n. 21/2016 R.G.Es., ha prestato giuramento di rito con la proposizione dei quesiti di seguito riportati:

"Valutata la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dalla parte istante (segnalando immediatamente quella mancante o inidonea) e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, accerti ed indichi in apposita relazione scritta":

1. tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati, ai fini della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.);
2. valori di detti beni (anche attraverso stima sommaria);
3. se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
4. qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati, eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei

fabbricati medesimi, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;

- 5. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, la presenza nell'immobile di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile;*
- 6. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;*
- 7. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico - artistico;*
- 8. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9. se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo;*
- 10. la esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;*
- 11. ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;*
- 12. invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo pec o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti*



informatici o teletrasmessi;

13. deposito mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.

Il sottoscritto ing. Michele GIOIA, dopo aver prestato il giuramento di rito, in data 02.09.2016, ha preso cognizione degli atti di causa e degli immobili oggetto di stima. Come è stato possibile evincere dagli atti di causa gli immobili oggetto pignoramento e di stima sono i seguenti:

~~unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, così identificata: Cat. C/2, piano S1, classe 2, foglio 3, particella n. 623, sub. 3, consistenza 272m², rendita € 280,95, intestata per intero al signor [redacted];~~
~~unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, così identificata: Cat. D/2, piano T-1, foglio 3, particella n. 623, sub. 4, consistenza [redacted];~~

3) unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, così identificata: Cat. C/2, piano S1, classe 2, foglio 3, particella n.623, sub. 3, consistenza 272m², rendita € 280,95, intestata per intero al signor [redacted];

4) unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, così identificata: Cat. D/2, piano T-1, foglio 3, particella n. 623, sub. 4, rendita € 11.553,14, intestata per intero al signor [redacted];

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

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, presso i Pubblici Uffici, emerge chiaramente



(vano scala, ecc.).

1) DATI NECESSARI ALLA COMPLETA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

OGGETTO DI ESECUZIONE (quesito 1)

1.1) ~~unit  immobiliare situata nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, cos ~~
~~identificata: Cat. A/2, piano T-2, foglio 3, particella n. 623, sub. 2, consistenza~~
~~272m², rendita € 280,95, intestata per intero al signor~~
~~del 21.02.2007 del Notaio Eliodoro Giordano di Campobasso.~~

1.2) ~~unit  immobiliare situata nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, cos ~~
~~identificata: Cat. A/2, piano T-2, foglio 3, particella n. 623, sub. 2, consistenza~~
~~272m², rendita € 280,95, intestata per intero al signor~~
~~del 21.02.2007 del Notaio Eliodoro Giordano di Campobasso.~~

1.3) unit  immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, cos 
identificata: Cat. C/2, piano S1, classe 2, foglio 3, particella n.623, sub. 3, consistenza
272m², rendita € 280,95, intestata per intero al signor ~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
n. 9704.1/2008.

1.4) unit  immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, cos 
identificata: Cat. D/2, piano T-1, foglio 3, particella n. 623, sub. 4, rendita € 11.553,14,
intestata per intero al signor ~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
n. 9704.1/2008.

2) VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE (quesito 2)



2.3) Unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, identificata in Catasto al foglio 3, part. n.623, sub. 3 Cat. C/2, piano S1, classe 2, consistenza 272 m², rendita € 280,95.

2.4) Unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, identificata: Cat. D/2, piano T-1, foglio 3, p.lla n. 623, sub. 4, rendita € 11.553,14.

Come precisato in premessa alla presente relazione, nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere agli immobili in questione poiché il sig. ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ al fine di fornire le chiavi e il libero accesso ai locali.

Il sottoscritto CTU, onde di evitare l'accesso agli immobili in questione con l'ausilio delle Forze dell'Ordine, ha in primo luogo effettuato una ricerca presso i Pubblici Uffici della eventuale esistenza di documentazione tecnica idonea per la stima induttiva degli immobili di che trattasi. A tal proposito accertata l'esistenza per gli immobili in questione di una "Relazione Tecnica Peritale espletata dall'arch. Oreste Boffa nella Esecuzione Immobiliare n.47/2000 R.G.Es.", previo richiesta scritta al Giudice dell'Esecuzione dr. Rosa Napolitano, ha ottenuto l'estrapolazione dalla Cancelleria del Tribunale di Campobasso – Ufficio Esecuzione di una copia della suddetta relazione, riguardante proprio gli immobili ubicati in Campodipietra (CB) in C.da Montevergine e/o Pozzilli (ex ristorante Mizar).

Dalla suddetta relazione, nonché dalle informazioni acquisite presso il Municipio di Campodipietra, è stato possibile evincere quanto segue:

Descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari da valutare ricadono all'interno di un edificio di tre piani con annessa corte ubicato in Campodipietra (CB), in C.da Montevergine e/o Pozzilli un tempo destinato ad attività ricettiva (ex ristorante Mizar), ed è attualmente inutilizzato. Nell'edificio suddetto, come è possibile evincere dalle visure Catastali, al piano seminterrato è ubicata anche l'unità immobiliare in Catasto al Fg. 3 p.lla 623 sub.2, in corso di costruzione la quale però non

risulta interessata dal pignoramento. **La corte di pertinenza al fabbricato di superficie catastale circa 19.340 m², in Catasto al Fg. 3 p.lla 623 sub. 1, è censita come bene comune ai sub. 2, 3, 4 e 5. Risultano inoltre censiti come beni comuni ai sub. 2, 3 e 4 la scala, il vano montacarichi e la centrale termica (All. 8)**

Del fabbricato suddetto, risultano interessati da provvedimento di pignoramento e pertanto oggetto di stima soltanto le seguenti unità immobiliari:

- Il magazzino ubicato pure al piano seminterrato (foglio n°3 - particella 623 - sub 3);
- I locali destinati a ristorante e pizzeria ubicati, rispettivamente, al piano terra e al primo piano foglio n°3-particella 623-sub 4).

Come si evince dalla relazione dell' arch. Oreste Boffa l'accesso all'area avviene direttamente dalla strada provinciale per Campodipietra tramite un grande cancello carrabile in ferro lavorato provvisto di scorrimento automatico lineare, ai lati del quale un muretto in cemento armato delimita e perimetra l'area prospiciente la strada. Superato il cancello, ci si immette nel giardino antistante l' immobile costituito da vialetti muri di contenimento in pietra lavorata, aree verdi piantumate e da una strada principale, asfaltata e delimitata da una doppia fila di lampioni in ghisa, ad andamento curvilineo che si snoda lungo il pendio degradante dell'area. Alla sinistra del cancello di accesso, una stradina in ghiaia battuta conduce al piano seminterrato dell' immobile, occupato dal deposito e dal magazzino. Il primo, non completato nella tamponatura esterna, è delimitato da un tavolato ligneo (lato sud e lato ovest) e non presenta rifiniture interne; il secondo, ha una porta in ferro colorato ed è un grande ambiente a forma di elle, nel quale si aprono: un locale lavanderia, un locale archivio, due locali adibiti a deposito, un montacarichi e due locali bagno. Una scala, per il collegamento con i livelli superiori dell'edificio, è presente nel piano seminterrato, ma ne è murato l'accesso dal deposito. Al piano terra si giunge dopo aver attraversato un ampio piazzale lastricato con betonelle rettangolari di colore grigio cemento e delimitato da bassi muretti in pietra sbazzata

posti a ridosso di un giardino piantumato e illuminato da lampioni in ghisa (in tale area era ubicato il vecchio edificio in muratura successivamente demolito). Superata la vetrata in alluminio colorato, ci si immette nel locale ingresso che comunica con il bar, con il guardaroba e, tramite una porta in legno e vetro, con il locale ristorante. Quest'ultimo è in collegamento con la cucina, con una saletta riservata e con un piccolo deposito. Presenta, inoltre, un' uscita di emergenza sul lato nord. L'illuminazione è garantita da ampie vetrate prospicienti un terrazzo che perimetra i lati sud e ovest dell' immobile. Dall'ingresso, inoltre, tramite una porta antincendio ci si immette nella scala di collegamento fra i vari livelli e agli ambienti destinati al bagno; si precisa che il locale cucina presenta un ingresso di servizio posto sul lato nord. Al primo piano si accede da un ampio terrazzo che funge da copertura per i locali sottostanti e che è collegato alla strada carrabile da una rampa pedonale lastricata con mattonelle antigelive. Superata la bussola di ingresso, in alluminio colorato, si entra nell'ampio locale pizzeria che comunica con il guardaroba, con la cucina, con l'ambiente forno, con i locali bagno e con un piccolo appartamento costituito da un disimpegno, da due camere da letto e da un bagno. L'illuminazione del locale pizzeria è garantita da finestre poste sui lati sud e ovest del fabbricato e da due piccoli balconi. La cucina è collegata al montacarichi ed a un piccolo locale di servizio e ha accesso al terrazzo tramite porte in vetro poste sui lati nord ed est. Dal locale pizzeria, inoltre, una porta antincendio immette in un vano scala, per il collegamento con gli altri piani dell'edificio, e in un ambiente destinato ad ufficio. Prima della descrizione analitica degli ambienti, occorre fare alcune precisazioni di carattere generale sulle unità immobiliari oggetto di perizia (magazzino, deposito e locali ristorante e pizzeria):

a) l'immobile è in un unico corpo di fabbrica comprendente un piano seminterrato, un piano terra, e un primo piano. Ha struttura portante in cemento armato con solai in latero - cemento e copertura con manto di tegole in cemento di colore marrone scuro; la tamponatura

esterna è realizzata, in parte, con mattoni a faccia vista ed, in parte, in muratura intonacata con pittura esterna in quarzo plastico;

b) Le pavimentazioni degli ambienti sono in gres porcellanato, in ceramica, in monocottura e in granito. Gres antigelivo e betonelle ricoprono il piazzale antistante l'immobile e la rampa di accesso al terrazzo del primo piano;

c) Le pareti, in buono stato di conservazione, risultano intonacate e colorate a tinte forti;

d) Gli infissi esterni sono in ferro colorato e in alluminio anodizzato, con vetro camera di colore verde scuro, mentre quelli interni sono in legno verniciato, in legno e vetro e in legno e laminato colorato;

e) Nel locale ristorante è presente un impianto di condizionamento tramite griglie di areazione per l'aria calda e fresca, mentre il locale pizzeria è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, con bombolone G.P.L., costituito da corpi scaldanti in ghisa e termoconvettori. Il locale magazzino è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Gli impianti elettrici, di recente realizzazione, sono a norma di legge.

MAGAZZINO ubicato pure al piano seminterrato (foglio n°3 - particella 623 - sub 3)

Ubicato al piano seminterrato, vi si accede dall'esterno tramite una ampia porta di ferro di colore blu elettrico. L'altezza è di m 3.40.

DESCRIZIONE DEI LOCALI E SUPERFICI UTILI

1. Magazzino (mq 201): è un ambiente, a forma di elle, comunicante con tutti gli altri ambienti del piano e con l'esterno, attraverso un' ampia porta in ferro e vetro. Il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio chiaro (formato 10x25), mentre le pareti sono tinteggiate di bianco. L'illuminazione e l'areazione sono, in parte, garantite da piccole finestre poste in alto sulle pareti rispetto al piano di calpestio. L'altezza dell'ambiente è di m 3.40.

2. Deposito (mq 5): di forma trapezoidale, presenta una porta in ferro che lo mette in

comunicazione con il magazzino. Ha un pavimento in gres porcellanato di colore grigio chiaro (formato 10x25) e le pareti tinteggiate di bianco. Non presenta aperture esterne che garantiscono l'illuminazione e l'aerazione e la sua altezza è di m 3.20.

3. **Archivio (mq 11):** come gli altri ambienti del piano, si apre nel magazzino con una porta, a due ante, in legno di noce tanganica. Il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio chiaro (formato 10x25), mentre le pareti sono tinteggiate di bianco. Non sono presenti aperture esterne e la sua altezza è di m 3.20.

4. **Lavanderia (mq 15):** è di forma rettangolare e comunica con il magazzino tramite una porta, ad anta unica, in legno di noce tanganica. Pavimento e pareti sono simili agli ambienti limitrofi e l'altezza è di m 3.20.

5. **Deposito (mq 4):** è un piccolo vano di forma quadrangolare con una porta in ferro che lo mette in collegamento con il magazzino. Il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio chiaro (formato 10x25) e le pareti sono tinteggiate di bianco. Non sono presenti aperture esterne e la sua altezza è di m 3.20.

6. **Montacarichi (mq 5):** per accedere, dal magazzino, in questo piccolo ambiente che contiene un montacarichi attualmente non funzionante, occorre salire una piccola rampa in ferro che supera un dislivello di m 0.60. Non presenta aperture esterne e il pavimento è in gres porcellanato come gli altri ambienti vicini. Le pareti sono tinteggiate di bianco e l'altezza è di m 2.80.

7. **Deposito (mq 10):** è di forma trapezoidale e comunica con il magazzino tramite una porta in legno di noce tanganica. Ha pareti e pavimentazione simile agli ambienti del piano. La sua altezza è di m 3.20.

8. **Bagno (mq 14):** si apre nel magazzino, dal quale è separato da una porta ad anta unica, in noce tanganica. Ha una forma rettangolare con un antibagno fornito di lavandino e con due piccoli vani che alloggiavano, rispettivamente, un servizio igienico e un piatto doccia.

Il pavimento è realizzato con mattonelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro (formato 10x25), mentre le pareti nell'antibagno sono tinteggiate di bianco, nei restanti due piccoli vani sono rivestite con mattonelle di ceramica beige (formato 20x25) fino ad una altezza di m.2.25, nei restanti due piccoli vani. Non sono presenti aperture verso l'esterno per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L' altezza è di m.3.20.

9. **Bagno (mq 14):** ha una porta , ad unica anta, in legno di noce tanganica, che mette in comunicazione il magazzino con il primo ambiente, avente funzione di antibagno. Da quest'ultimo, si passa ad un vano successivo nel quale è collocato un lavandino e in cui si aprono due porte, in noce tanganica, che immettono in altri due piccoli ambienti dove sono presenti, rispettivamente, un piatto doccia, una tazza e un bidet. Il pavimento è realizzato con mattonelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro (formato 10x25), mentre le pareti, nell'antibagno sono tinteggiate di colore bianco, e nei restanti due vani sono rivestite con mattonelle in ceramica beige (formato 20x25) fino ad una altezza di m 2.25, nei restanti due piccoli vani. Non sono presenti aperture verso l'esterno per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L' altezza è di m 3.20.

RISTORANTE (foglio 3, part. 623, sub.4)

E' un ambiente, collocato al piano terra, comunicante con l'esterno mediante ampie vetrate in alluminio anodizzato di colore verde scuro e due porte di servizio poste sul lato Nord dell'immobile. L'altezza del piano è di m 3.40.

DESCRIZIONE DEI LOCALI E SUPERFICI UTILI

1. **Ingresso (mq 48):** è un ambiente di forma rettangolare al quale si accede dall'esterno tramite una porta-finestra in alluminio anodizzato di colore verde scuro che garantisce un' adeguata illuminazione ed aerazione. Il pavimento è in lastre di granito rosa chiaro (formato 40x40) con inserti di granito nero africa (formato 20x20); le pareti sono tinteggiate di colori forti e una controsoffittatura in cartongesso, nella quale sono inserite

le griglie di areazione e gli spot luminosi, perimetra il soffitto.

- 2. Guardaroba (mq 11):** è un piccolo ambiente, di forma rettangolare, in collegamento con l'ingresso mediante un varco murario. Il pavimento è in gres porcellanato beige puntinato (formato 30x30), mentre le pareti sono tinteggiate di colori forti. E' presente una apertura esterna (lato sud). Il sottoscritto C.T.U. annota, in questo spazio, la presenza di fessurazioni lungo il giunto di dilatazione dei due corpi contigui. L'altezza è di m.2.35.
- 3. Scala (mq 19):** vi si giunge dal locale ingresso dopo aver varcato una porta antincendio. Presenta una forma rettangolare a due rampe per il collegamento del piano terra con gli altri piani; la sua struttura portante, in cemento armato, è rivestita da lastre di granito rosa chiaro, mentre la ringhiera è in legno con inseriti vetri trasparenti. Il vano scala ha pareti tinteggiate di bianco con una finestra, posta ad est, che garantisce illuminazione ed areazione.
- 4. Bagni (mq 24):** vi si accede, dopo aver superato la scala, da una porta in legno di mogano. E' un ambiente di forma rettangolare con un disimpegno, dal quale si passa ai bagni destinati alle donne, a quelli degli uomini e a quello per portatori di handicap. I muri di separazione hanno una altezza di m.2.25 e le porte sono in legno chiaro con pannelli di laminato giallo; il pavimento è in gres porcellanato di colore azzurro puntinato(formato 30x30), mentre le pareti sono rivestite, fino all'altezza di m 2.25, con mattonelle in ceramica bianca (formato 20x25). L'illuminazione e l'areazione sono garantite da finestre alte, rispetto al piano di calpestio, poste sul lato sud del fabbricato.
- 5. Locale bar (mq 44):** di forma rettangolare, comunica sia con l'esterno tramite una porta finestra in alluminio anodizzato di colore verde scuro che garantisce un' adeguata illuminazione ed areazione, sia con il vano ingresso che con il locale ristorante attraverso porte in legno e vetro. Il pavimento è in lastre di granito rosa chiaro(formato 40x40) con inserti di granito nero africa(formato 20x20) e le pareti sono tinteggiate di colori forti.

Anche in questo ambiente, una controsoffittatura in cartongesso con inserite le griglie di areazione e gli spot luminosi, perimetra il soffitto.

6. **Bagno (mq 4):** vi si accede dal bar attraversando una porta in legno di mogano che immette in un piccolo antibagno, dal quale si passa al bagno vero e proprio avente un lavandino e una tazza. Presenta una pavimentazione in gres porcellanato beige puntinato (formato 30x30) e un rivestimento con mattonelle di ceramica beige (formato 20x25) fino alla altezza di m.2.25 sulle pareti del bagno, mentre l'antibagno risulta intonacato di bianco. Non sono presenti finestre.
7. **Ristorante (mq 302):** di forma quadrangolare, comunica con l'ingresso e il locale bar tramite ampie porte in legno e vetro, con la cucina mediante porte in legno e con l'esterno tramite porte antipanico in alluminio e vetro. Il pavimento è in lastre di granito rosa (formato 40x40) con inserti di granito nero africa a disegni geometrici. Le pareti sono tinteggiate di colori forti, mentre un gioco di volumi della controsoffittatura in cartongesso, nella quale sono inseriti vetri colorati, spot luminosi e griglie di areazione, delimita diverse aree del soffitto. L'illuminazione e l'areazione sono garantite da ampie vetrate aperte sul terrazzo che delimita, all'esterno, questo vasto ambiente lungo i lati sud e ovest.
8. **Deposito (mq 8):** è annesso al ristorante dal quale è separato da una porta in legno di mogano. Il pavimento è in gres porcellanato beige puntinato (formato 30x30), mentre le pareti sono tinteggiate di colori forti. E' un ambiente di forma quadrata, la cui areazione ed illuminazione sono garantite da una finestra posta sul lato ovest.
9. **Saletta (mq 28):** è di forma quadrata e presenta porte in legno e vetro di mogano che la mettono in comunicazione con il ristorante. Il pavimento è in granito, come nel locale attiguo, e anche le pareti presentano la stessa finitura. Una controsoffittatura in cartongesso, con inserite le griglie di areazione e gli spot luminosi, perimetra il soffitto

di questo ambiente, che riceve luce ed aria da ampie finestre posizionate sul lato ovest dell'immobile.

10. Cucina (mq 121): è un ambiente di forma rettangolare, diviso in differenti aree lavorative da muretti alti m. 1.40 e comunicante sia con il ristorante tramite ampie porte in legno di mogano, sia con l'esterno tramite da una porta di ferro e vetro. Qui si apre il vano ospitante il montacarichi, il quale, però attualmente non funziona. La pavimentazione è in gres porcellanato beige puntinato (formato 30x30) che si adatta al rivestimento delle pareti (fino all'altezza di m. 2.40) costituito da mattonelle in ceramica bianca (formato 20x20). Aperture esterne, poste in alto rispetto al piano di calpestio (m 1.60 da terra), garantiscono una illuminazione ed areazione adeguata per un ambiente avente questa funzione. Si sottolinea, in calce alla descrizione analitica dell'ambiente, che sono state riscontrate tracce di umidità e condensa sulla parete ovest.

11. Terrazzo (mq 90): presenta una forma ad elle; infatti, perimetra i lati sud ed ovest dell'immobile e vi si può accedere dal locale ristorante. E' pavimentato con gres antigelivo per esterni, mentre un muretto in cemento armato, arricchito con inserti in ferro lavorato a motivi geometrici, lo delimita a mò di ringhiera.

12. Centrale di trattamento(mq 14): accoglie le apparecchiature legate agli ambienti del ristorante. Di piccole dimensioni e di forma rettangolare, si apre all'esterno sul lato nord.

PIZZERIA (foglio 3, part. 623, sub.4)

Ubicata al primo piano, vi si accede dall'esterno dopo aver attraversato un terrazzo, che funge da copertura per il sottostante ristorante, collegato alla strada carrabile, interna al lotto, da una piccola rampa pedonale. L'altezza media dell'ambiente è di circa m.3, essendo il soffitto inclinato.

DESCRIZIONE DEI LOCALI E SUPERFICI UTILI

1. Ingresso (mq 5): Ingresso mq 5: è un piccolo rettangolo, realizzato in alluminio e vetro

trasparente, avente la funzione di filtrare il passaggio di freddo nel locale pizzeria. Il pavimento è quello della terrazza su cui poggia e le pareti sono quelle esterne del fabbricato. Ha una altezza di m 2,50.

2. **Pizzeria (mq 178):** vi si accede dal bussolotto di ingresso, dopo aver aperto una porta in legno di mogano e vetro camera. Nell'ambiente è presente una zona centrale delimitata da quattro pilastri circolari e da una elaborata controsoffittatura in cartongesso, nella quale sono inseriti spot luminosi e griglie di areazione. Il pavimento è in gres porcellanato (formato 30x30) di colore verde puntinato e le pareti sono tinteggiate ad "encausto" verde acqua. L'illuminazione ed l'areazione sono garantite da ampie vetrate posizionate sulle pareti sud ed ovest del fabbricato.

3. **Forno (mq 26):** comunicante con la pizzeria ospita, in un angolo, il forno a legna per la pizza. La sua pavimentazione è uguale a quella della pizzeria, mentre le pareti hanno un rivestimento di mattonelle (formato 15x15) di colore bianco fino ad una altezza di m.2. E' illuminato da una ampia finestra.

4. **Guardaroba (mq 4):** è un piccolo ambiente di forma rettangolare a cui si può accedere solamente dalla pizzeria, tramite una porta a due ante in legno di mogano. Il pavimento è in gres porcellanato (formato 30x30) di colore verde puntinato, mentre le pareti sono tinteggiate di bianco. Non ha aperture esterne.

5. **Cucina (mq 44):** si apre all'esterno, sul terrazzo, con una porta in alluminio e vetro; all'interno, invece, comunica con la pizzeria mediante una porta a due ante in legno di mogano. Ha una forma trapezoidale e un pavimento in gres porcellanato (formato 30x30) verde puntinato, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica bianca (formato 15x15) fino ad una altezza di m 2,25. L'illuminazione e l'areazione sono garantite da vetrate posizionate sul lato nord. Il soffitto è inclinato, pertanto l'altezza del locale è variabile.

6. **Deposito (mq 16):** è un locale di forma rettangolare al quale si può accedere sia dalla cucina, sia dal terrazzo esterno, varcando una porta di ferro. Il pavimento è uguale a quello della adiacente cucina, a differenza delle pareti che, prive di rivestimento, sono, in questo ambiente, intonacate di bianco. Una piccola finestra consente il ricambio di aria ed il passaggio della luce. Annesso al deposito vi è un piccolo vano alloggiante il montacarichi, attualmente non funzionante. L'altezza è di m.2.40.
7. **Bagni (mq 16):** ha una porta , ad unica anta, in legno di mogano che mette in comunicazione la sala Pizzeria con il primo ambiente, a forma rettangolare, avente funzione di antibagno. Da quest'ultimo si passa, varcando porte in legno chiaro con pannelli di laminato giallo, ai locali destinati agli uomini, a quelli destinati alle donne e ai portatori di handicap. Il pavimento è realizzato in gres porcellanato (formato 30x30) beige puntinato e le pareti sono rivestite, fino ad una altezza di m.2.25 con mattonelle di ceramica chiara (formato 20x25). L'illuminazione e l'aerazione sono garantite da finestre alte rispetto al piano calpestio, posizionate sul lato nord del fabbricato. Si sottolinea, in calce alla descrizione analitica dell'ambiente, che sono state riscontrate fessurazioni lungo il giunto di dilatazione dei due corpi contigui. L'altezza è di m.2.40.
8. **Disimpegno (mq 10):** è uno spazio rettangolare comunicante con la sala pizzeria dalla quale è separato da una porta in legno di mogano. In esso si aprono tre porte che immettono in un bagno e in due camere da letto. Non presenta aperture esterne e il pavimento è in gres porcellanato come altrove. Le pareti sono tinteggiate di bianco.
9. **Bagno (mq 5):** si apre nel disimpegno con una porta in noce tanganica. Ha la stessa pavimentazione del disimpegno, mentre le pareti sono rivestite, fino all'altezza di m.2.25 da terra, con mattonelle in ceramica (formato 20x25) di colore chiaro. I pezzi igienici sono il lavandino, il bidet, il vaso e un piatto doccia quadrato (formato 70x70). Una finestra alta rispetto al piano di calpestio garantisce un ricambio di aria e l'



illuminazione; l'altezza del varia da m.3 a m.2.40.

10. Camera da letto (mq 12): è un ambiente, di forma quadrangolare, comunicante con il disimpegno mediante una porta in legno di noce tanganica. Presenta pareti e pavimentazione simile a quelle dei locali attigui e una finestra, aperta sul lato est del fabbricato, che fornisce l'illuminazione e l'areazione.

11. Camera da letto (mq 16): si apre nel disimpegno, dal quale è separata da una porta di legno di noce tanganica. Il pavimento è in gres come nei locali vicini e pure le pareti presentano le stesse finiture. E' un ambiente rettangolare, la cui areazione ed illuminazione sono garantite da una finestra posta ad est.

12. Scala (mq 14): è uno spazio di forma rettangolare nel quale è alloggiata la scala di collegamento con il piano terra. Quest'ultimo, di forma rettangolare a due rampe, è costituita da una struttura portante in cemento armato, su cui è posizionato un rivestimento in granito chiaro ed ha una ringhiera in legno chiaro con inserti di vetro trasparente. Il vano scala ha pareti tinteggiate di bianco con una finestra, posta ad est, che garantisce una adeguata illuminazione ed areazione.

13. Ufficio (mq 16): è un ambiente di forma rettangolare al quale si accede dal pianerottolo della scala tramite una porta in legno di noce tanganica. Il pavimento è in gres porcellanato (formato 30x30) di colore verde puntinato e le pareti sono tinteggiate " ad encausto" in colore verde chiaro. L'illuminazione e l'areazione sono garantite da due finestre poste sul lato nord. L'altezza del locale è di m.3.50.

14. Balconi (mq 16): vi si accede dal locale pizzeria tramite porte-finestra in alluminio e vetro. La pavimentazione è in gres antigelivo e la ringhiera è un muretto in cemento armato con inserti di ferro lavorato a motivi geometrici.

15. Terrazzo (mq 237): perimetra i lati nord ed est del fabbricato e funge da copertura per i locali sottostanti (locale bar e cucina); presenta una forma ad elle e consente l'accesso al

locale pizzeria, alla cucina e al deposito. La pavimentazione è in gres antigelivo e la ringhiera è in ferro lavorato a motivi geometrici.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI

2.3) Unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, identificata in Catasto al foglio 3, part. n.623, sub. 3 Cat. C/2, piano S1, classe 2, consistenza 272 m², rendita € 280,95.

Da quanto si evince dalla relazione dell' arch. Oreste Boffa suddetta le risultanze delle superficie lorde riguardanti l'unità immobiliare in questione sono le seguenti:

– magazzino con annesse pertinenze (bagni, depositi, archivi, ecc.) → 309,00 m²

Stima dell'immobile oggetto di accertamento

Per la stima dello stesso si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato con il metodo della stima sintetica per comparazione nonché con quello della stima analitica o capitalizzazione dei redditi e successiva media aritmetica dei valori ottenuti.

A - Stima con criterio sintetico-comparativo

– Per la valutazione dell'immobile staggitto con il criterio sintetico-comparativo viene assunto a base di calcolo per la stima il valore di mercato desunto dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2018 che, per il Comune di Campodipietra e per i locali magazzino con stato conservativo “Normale”, prevede un valore a metro quadrato lordo compreso tra 260,00 €/m² ed € 390,00 €/m².

In considerazione del fatto che l'epoca di costruzione dell'immobile in questione, è di circa un ventennio, che si presenta allo stato attuale in buono stato di conservazione, il più probabile valore di mercato, da applicare per la stima è prossimo al valore minimo riportato dall'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate e cioè: → 300 €/m².

La superficie dell'immobile da porre a base di calcolo per il suo più probabile valore di

mercato risulta essere quella come appresso riportata:

Superficie complessiva **309,00 m²**

Con le superfici come sopra calcolate, il più probabile valore di mercato del bene staggito può essere determinato come segue:

300,00 €/m² x 309,00 m² = € 92.700,00 (euro novanta duemila settecento/00).

B - Stima con criterio analitico (capitalizzazione dei redditi)

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile con il metodo della stima con criterio analitico (capitalizzazione dei redditi), occorre individuare due parametri fondamentali quali il reddito netto R_N e il saggio di capitalizzazione r_c cosicché il valore dell'immobile risulterà dal rapporto $V = R_N / r_c$.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2018, prevede, per la locazione dei locali magazzino di tipo economico, un prezzo di mercato compreso tra € 1,10 ed € 1,60 al €/m² di superficie lorda.

Considerate mediocre le condizioni in cui versa l'immobile, si ritiene equo il prezzo di locazione pari ad € 1,35 = $([1,10+1,60]/2)$ al metro quadrato cosicché da avere un canone di locazione mensile pari a: $€/m^2 1,35 \times €/m^2 309,00 = € 417,15$
ed annuo pari a: $€ 417,15 \times 12 = € 5.005,80$.

Valutate, comunque, le spese per la manutenzione dell'immobile, lo sfitto, l'inesigibilità, le imposte ecc., quantificate nella misura di circa il 25% del reddito annuo lordo, avremo un reddito annuo netto pari a:

$R_N = € 5.005,80 - 25\% = € 3.754,35$.

Assumendo per Campodipietra (C.da Montevergine), un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%, il valore dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito sarà pari a:

$€ 3.754,35 : 0,04 = € 93.858,75$ (euro novanta tremila ottocento cinquantotto/75).

La media aritmetica tra i due valori ottenuti dalla stima sintetica e dalla stima analitica rappresenta, pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione:
 $(€ 92.700,00 + € 93.858,75) : 2 = € 93.279,37$ (euro novanta tremila duecento settantanove/37).

Alla luce di quanto precedentemente riportato, si ritiene che il valore di mercato della unità immobiliare in questione è pari **€ 93.279,37 (euro novanta tremila duecento settanta nove/37)**.

2.4) Unità immobiliare sita nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine, identificata: Cat. D/2, piano T-1, Fg. 3, particella n. 623, sub. 4, rendita € 11.553,14.

Da quanto si evince dalla relazione dell' arch. Oreste Boffa suddetta le risultanze delle superficie lorde riguardanti l'unità immobiliare in questione sono le seguenti:

- ristorante con annesse pertinenze al piano terra (bagni, guardaroba, depositi, archivi, cucina, locale bar, sala ristorante, ecc.)	→	652,00 m ²
- superficie pertinenziale: (balconi)	→ $92,00 \text{ m}^2 \times 0,25 =$	23,00 m ²
- pizzeria con annesse pertinenze al piano primo (bagni, guardaroba, depositi, camere da letto, cucina, locale bar, sala pizzeria, ecc.)	→	373,00 m ²
- superficie pertinenziale: (balconi)	→ $255,00 \text{ m}^2 \times 0,25 =$	63,75 m ²
Superficie complessiva		1.111,75 m²

Stima dell'immobile oggetto di accertamento

Per la stima dello stesso si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato con il metodo della stima sintetica per comparazione nonché con quello della stima analitica o capitalizzazione dei redditi e successiva media aritmetica dei valori ottenuti.

A - Stima con criterio sintetico-comparativo

- Per la valutazione dell'immobile staggito con il criterio sintetico-comparativo viene assunto a base di calcolo per la stima il valore di mercato desunto dalle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2018 che, per il Comune di Campodipietra e per i locali magazzino con stato conservativo “Normale”, prevede un valore a metro quadrato lordo compreso tra 700,00 €/m² ed € 1.100,00 €/m².

In considerazione del fatto che l'epoca di costruzione dell'immobile in questione, è di circa un ventennio, che si presenta allo stato attuale in buono stato di conservazione, che risulta annessa alle unità immobiliari in questione una corte comune di notevole estensione (circa 19.340m²), il più probabile valore di mercato, da applicare per la stima è prossimo al valore minimo riportato dall'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate e cioè: → 700 €/m².

La superficie dell'immobile da porre a base di calcolo per il suo più probabile valore di mercato risulta essere quella come appresso riportata:

Superficie complessiva **1.111,75m²**

Con le superfici come sopra calcolate, il più probabile valore di mercato del bene staggito può essere determinato come segue:

€ 700,00 €/m² x m² 1.111,75 = € 778.225,00 (euro settecento settantotto duecento venticinque/00).

B - Stima con criterio analitico (capitalizzazione dei redditi)

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile con il metodo della stima con criterio analitico (capitalizzazione dei redditi), occorre individuare due parametri fondamentali quali il reddito netto R_N e il saggio di capitalizzazione r_c cosicché il valore dell'immobile risulterà dal rapporto $V = R_N / r_c$

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2018, prevede, per la locazione dei locali commerciali, un prezzo di mercato compreso tra € 4,10 ed € 6,40 al mq di superficie lorda.

Considerate le condizioni in cui versa l'immobile, il lungo periodo di inattività delle attività

ricettive ivi presenti si ritiene equo il prezzo di locazione pari al min. previsto dall'OMI per la zona di riferimento e cioè: €/m² 4,10, cosicché da avere un canone di locazione mensile pari a: 4,10€/m² x 1.111,75 m² = € 4.558,17 ed annuo pari a: € 4.558,17 x 12 = € 54.698,04.

Valutate, comunque, le spese per la manutenzione dell'immobile, lo sfitto, l'inesigibilità, le imposte ecc., quantificate nella misura di circa il 35% del reddito annuo lordo, avremo un reddito annuo netto pari a:

$$R_N = € 54.698,04 - 35\% = € 35.553,72.$$

Assumendo per Campodipietra (CB), un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%, il valore dell'immobile secondo il criterio analitico di capitalizzazione del reddito sarà pari a:

$$€ 35.553,72 : 0,04 = € 888.843,00 \text{ (euro ottocento ottantotto ottocento quaranta tre/00).}$$

La media aritmetica tra i due valori ottenuti dalla stima sintetica e dalla stima analitica rappresenta, pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione:

$$(€ 778.225,00 + € 888.843,00) : 2 = € 833.534,00 \text{ (ottocento trenta tre cinquecento trentaquattro/00).}$$

Alla luce di quanto precedentemente riportato, si ritiene che il valore di mercato della unità immobiliare in questione è pari **€ 833.534,00 (ottocento trenta tre cinquecento trenta quattro/00).**

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (quesito 3)

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, in data 16.09.2016, si evince che sugli immobili oggetto di stima risultano pubblicate nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (17/03/2016) le seguenti formalità:

- Iscrizione del 04/02/1994 Registro Particolare n. 80 Registro Generale n. 1064, Pubblico Ufficiale De Paola Gennaro Rep. 22233 del 02.02.1994 – ipoteca volontaria

derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

- Iscrizione del 22/07/1994 Registro Particolare n. 743 Registro Generale n. 7259,

Pubblico Ufficiale De Paola Gennaro Rep. 22593 del 18.07.1994 – ipoteca volontaria

derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

- Iscrizione del 26/09/1994 Registro Particolare n. 930 Registro Generale n. 9209,

Pubblico Ufficiale De Paola Gennaro Rep. 22704 del 21.09.1994 – ipoteca volontaria

derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

- Iscrizione del 05/05/1995 Registro Particolare n. 454 Registro Generale n. 4464,

Pubblico Ufficiale Presidente del Tribunale Rep. 54/95 del 28.01.1995 -

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- Trascrizione del 19/01/1996 Registro Particolare n. 499 Registro Generale n. 626,

Pubblico Ufficiale Canale Rita Rep. 5187 del 18.01.1996 – Atto tra vivi – compravendita;

- Trascrizione del 07/11/1997 Registro Particolare n. 8810 Registro Generale n. 10760,

Pubblico Ufficiale Canale Rita Rep. 7812 del 06.11.1997 – Atto tra vivi – risoluzione di

compravendita per mutuo dissenso;

- Trascrizione del 14/06/2000 - Registro Particolare n. 5730 Registro Generale n. 7115,

Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 7812 del 06.11.1997 – Atto tra vivi – risoluzione di

compravendita per mutuo dissenso;

- Trascrizione del 23/10/2008 - Registro Particolare n. 9704 Registro Generale n. 13093,

Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso Rep. 47/2000 del 09.10.2008 – Atto

giudiziario – decreto di trasferimento immobili;

- Annotazione del 09/03/2009 - Registro Particolare n. 285 Registro Generale n. 2581,

Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso Rep. 47/2000 del 09.10.2008 – Annotazione

a iscrizione – restrizione di beni;

- Annotazione del 09/03/2009 - Registro Particolare n. 286 Registro Generale n. 2582,

Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso Rep. 47/2000 del 09.10.2008 – Annotazione a iscrizione – restrizione di beni;

- Annotazione del 09/03/2009 - Registro Particolare n. 287 Registro Generale n. 2583,

Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso Rep. 47/2000 del 09.10.2008 – Annotazione a iscrizione – restrizione di beni;

- Annotazione del 09/03/2009 - Registro Particolare n. 288 Registro Generale n. 2584,

Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso Rep. 47/2000 del 09.10.2008 – Annotazione a trascrizione – inefficacia parziale;

- Trascrizione del 17/03/2016 Registro Particolare n. 1777, Registro Generale n. 2385,

Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso Rep. 322 del 19.02.2016 – **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.**

Irregolarità Urbanistiche e Regolarità edilizia (quesiti 4 e 5)

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Campodipietra (CB), il sottoscritto C.T.U. ha ricostruito la storia urbanistica del fabbricato. Il fabbricato in questione fu costruito in forza della Concessione Edilizia n°5 l/92 del 24/08/92, con destinazione di ristorante - pizzeria. Nel 1993, il Comune di Campodipietra (CB) rilascia una variante (C.E. n°5l/92/1 del 30/07/93) alla precedente concessione edilizia, onde consentire l'ampliamento del fabbricato al piano seminterrato, al piano terra e al primo piano, nonché alcune modifiche interne con cambio di destinazione d'uso. Lo stesso Comune rilasciava una seconda variante con la C.E. n°5l/92/l/2 del 10/01/194 riguardante la modifica la distribuzione interna del piano seminterrato, nonché alcune lievi modifiche interne. Nel 1994, il Comune di Campodipietra (CB) rilascia un certificato di agibilità parziale del fabbricato riguardante la porzione da adibire a Ristorante – Pizzeria (Pratica edilizia n°1/94 del 10-04-1994) non essendosi conclusa la costruzione del piano seminterrato. Attualmente, tale porzione è ancora in tali condizioni e, pertanto, non risulta accatastata. Da ciò che si evince dagli elaborati grafici

della perizia tecnica dell'arch. Boffa, e dalla ricognizione fotografica esterna al fabbricato effettuata dal sottoscritto dalla strada Provinciale, per il fabbricato in questione non risultano eseguiti lavori abusivi.

Stato di possesso del bene (quesito 6)

In merito allo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione, allo stato attuale l'unità immobiliare non è occupata, [REDACTED]

Vincoli ed oneri di natura condominiale (quesiti 7 e 8)

Per gli immobili in questione non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

Divisibilità in più lotti (quesito 9)

In considerazione dello stato dei luoghi, si esclude la divisibilità dell'immobile e quindi la sua possibilità di vendita in più lotti.

Quote appartenenti a persone diverse (quesito 10)

Dalla documentazione in atti, ed in particolare dall' Atto del Tribunale di Campobasso del

09.10.2008 - [REDACTED]

[REDACTED] è proprietario per intero (1/1) in regime di separazione dei beni dell'immobile staggito.

Attestato di certificazione energetica (quesito 11)

Per la vendita degli immobili staggiti a destinazione commerciale è richiesto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) del quale, però, non ne risulta l'esistenza.

Invio copia della relazione ai creditori procedenti o interv. e al debitore (quesito 12)

Copia della presente relazione sarà inviata ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo pec o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o telematici.

Deposito della presente relazione mediante invio telematico nel registro informatico

SIECIC (quesito 13)

Copia della presente relazione, ancora, sarà depositata mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.

LOTTE DI VENDITA

In considerazione di quanto suddetto, della natura, tipologia e consistenza degli immobili in questione si ipotizza la possibilità di vendita in ~~lotte di vendita~~

~~lotte~~

~~di unità immobiliari situate nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine,~~

~~in Catasto al foglio 3, part. n.623, sub. 3 Cat. C/2, piano S1, classe 2, consistenza 272 m²,~~

~~rendita € 280,95 e foglio 3, p.lla n.623 sub.4 Cat. D/2, piano T-1 rendita € 11.553,14~~

~~Valore di mercato stimato: ➔ € 926.813,37 (euro novecento ventiseimila ottocento~~

~~tredici/37)~~

~~Tanto il sottoscritto doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.~~

~~Allegati:~~

~~1. Documentazione fotografica;~~

~~2. Copia Istanza di autorizzazione alla vendita dello studio legale "Martinez & Novebaci";~~

Unità immobiliari situate nel Comune di Campodipietra (CB), in C.da Montevergine,

in Catasto al foglio 3, part. n.623, sub. 3 Cat. C/2, piano S1, classe 2, consistenza 272 m²,

rendita € 280,95 e foglio 3, p.lla n.623 sub.4 Cat. D/2, piano T-1 rendita € 11.553,14

Valore di mercato stimato: ➔ € 926.813,37 (euro novecento ventiseimila ottocento tredici/37)

Tanto il sottoscritto doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati:

1. Documentazione fotografica;

2. Copia Istanza di autorizzazione alla vendita dello studio legale "Martinez & Novebaci";

3. *Copia solleciti via pec inviati a [redacted]*
4. *Copia relazione tecnica CTU, arch. Oreste Boffa estrapolata dalla esecuzione immobiliare n.47/2000 R.G.Es.;*
5. *Visure ipotecarie del 16.09.2016 e del 09.11.2018;*
6. *Visure catastali ed estratti di mappa unità immobiliare [redacted]
Fg. 127 p.lla 56 sub. 30;*
7. *Visure catastali ed estratti di mappa unità immobiliare [redacted]
al Fg. 122 p.lla 124 sub. 4;*
8. *Visure catastali ed estratti di mappa unità immobiliare in C.da Montevergine a Campodipietra (CB) in Catasto al Fg. 3 p.lle 623 sub. 3 e 4;*
9. *Pianta dell'unità immobiliare in via [redacted] n. 18
allegato calcolo superfici;*
10. *Piante dell'unità immobiliare in via [redacted] n. 2
con allegato calcolo superfici;*
11. *Piante dell'unità immobiliare [redacted]
p.lle 623 sub. 3 e 4, con allegato calcolo superfici;*
12. *Nota pervenuta via pec al sottoscritto CTU dell'avv. [redacted]
[redacted];*
13. *Verbali di sopralluogo.*

Vinchiaturo li, 13.11.2018

Il C.T.U.

ing. Michele GIOIA