

# TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

ILL.MO G. E. DOTT.SSA Elena QUARANTA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA-GIUDIZIALE

RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 31/1996

TRA

Trevi Finance S.p.A.

CONTRO



IL C.T.U.  
ing. Gianfranco Carlone

Dott. Ing. GIANFRANCO CARLONE  
Ordine degli Ingegneri  
di Campobasso  
Albo N° 198

Campobasso, 29/08/2013

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
N. 30/8/2013  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
D.ssa Anna Maria CALISE

ILL.MO G. E. DOTT.SSA Elena QUARANTA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA-GIUDIZIALE

RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 31/1996

TRA

Trevi Finance S.p.A.

CONTRO

[REDACTED]

Il sottoscritto ing. Gianfranco Carlone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 196, con studio in via Monsignor Bologna n. 14 a Campobasso, tel. 3286472230, e-mail: [gianfranco.carlone@ingpec.eu](mailto:gianfranco.carlone@ingpec.eu), è stato nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare sopra riportata con ordinanza della S.V. che fissava per il giorno 18/04/2013 la prestazione del giuramento di rito. Veniva formulato nella stessa data il quesito espresso nei seguenti termini:

*“Valutata la completezza della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte istante (segnalando immediatamente quella mancante o inidonea) e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, accerti e indichi in una apposita relazione scritta, da depositare in Cancelleria fino al 05/07/2013:*

- 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. valore di detti beni (anche attraverso stima sommaria);*
- 3. se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati, anche con riguardo ai danni 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;*
- 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 e oneri, anche di natura condominiale 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. l'esistenza di quote di proprietà dei 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.*

Mediante raccomandate con ricevuta di ritorno, datata 27/05/2013, ho dato preavviso alle



parti della visita peritale fissata per il giorno 19/06/2013 alle ore 9:00 presso uno dei locali, il

All'ora fissata di tale giorno il sottoscritto si è recato presso il luogo dell'appuntamento dove erano presenti anche i signori:

- [redacted] - esecutato ed erede beneficiato;
- [redacted] - erede beneficiato;
- [redacted] - erede beneficiato;
- L'avv. [redacted] legale degli esecutati;
- L'arch. [redacted] nominato C.T.P. in proprio dal sig. [redacted]

Di comune accordo con i presenti si è proceduto ad ispezionare i luoghi ed ad effettuare il rilievo fotografico degli immobili. Le operazioni terminavano alle ore 10:15 dello stesso giorno (allegato 1 - verbale di sopralluogo).

**ECC. MO SIG. GIUDICE**

Premesso

- che in data 05/07/2013 il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta di proroga al deposito della relazione peritale fino al 30/08/2013 (allegato 1A - richiesta di proroga).
- che in data 29/09/2009 la sig.ra [redacted] hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario (allegato 2 - nota di trascrizione).
- che nell'espletamento dell'incarico si sono riscontrate anomalie circa alcuni beni inseriti nel verbale di pignoramento del 29/02/1996 trascritto in data 01/03/1996 ai nn. 1816/2206 - Banca di Roma [redacted] si descrivono qui di seguito:

**Immobili relativi ai beni di proprietà della sig.ra [redacted]**

- **Foglio n.13 particella 64**: trattasi di un terreno agricolo di 630 mq. Dalla visura catastale



storica si evince che la sig.ra [REDACTED]

immobile fino al 03/04/2003, dati derivanti da atto notarile pubblico del 03/04/2003 n. di rep. 71437, rogante notaio Puzone (**allegato 3 – visura catastale storica**).

Avendo eseguito gli opportuni accertamenti di rito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, si è constatato che nell'elenco sintetico delle formalità per nominativo [REDACTED]

relativa a tale atto di compravendita (**allegato 4 – ispezione ipotecaria**).

Successivamente si è proceduto ad effettuare una ispezione ipotecaria di uno dei soggetti intestatari dal 03/04/2003 (**allegato n.5 – ispezione ipotecaria**). Nelle *note di trascrizione* n. di reg. gen. 4354 e reg. part. 3386 del 30/04/2003, e n. di reg. gen. 4355 e reg. part. 3387 del 30/04/2003, alla sezione B – immobili – **non risulta l'immobile oggetto di pignoramento** (**allegati 6 – 6A – note di trascrizione**). Si è quindi reso necessario effettuare la verifica della *nota di trascrizione* n. di reg. gen. 5323 e reg. part. 3844 del 26/05/2005 relativa all'atto notarile pubblico, a firma del notaio Gamberale, del 28/04/2005 n. di rep. 199573 e alla sezione B - immobili – dove **risulta inserito l'immobile oggetto di pignoramento** (**allegato 7 – nota di trascrizione**).

- **Foglio n.13 particella 96**: trattasi di un fabbricato rurale, di superficie pari a 60 mq, che nella visura storica, al catasto terreni, risulta dal 14/01/2011 ente urbano (variazione d'ufficio), di proprietà della sig.ra [REDACTED] (**storica catastale**). Tale proprietà risulta dalla documentazione fornita allo scrivente ove è presente la *nota di trascrizione* nn. 1132/1044 del 09/02/1977 dell'atto di compravendita, a firma del notaio Carissimi, del 20/01/1977 registrato a Campobasso al n. 426 (**allegato 9 – nota di trascrizione**). Ma nel procedere alla verifica al Catasto Fabbricati si è riscontrato che oggi tale immobile, sempre individuato al fg 13 part.IIa n.

96, subalterni 1 e 2 non risulta intestato alla sig. n. [REDACTED]

due subalterni risultano intestati, per denuncia, nei passaggi per causa di morte, del 14/11/1991 – voltura n. 2465.2/1992 in atti dal 20/02/1996, ad altre persone. (allegati 10 – 10A – 10B – visura per immobile e storica).

- **Foglio n.13 particelle 1242 - 1243 - 1392 - 1397 - 1094 - 1401 - 1427 e 1422:** tutte queste particelle risultano, nelle visure catastali storiche (catasto terreni), soppresse a seguito di accorpamento in un'unica particella, l'attuale particella 1242, oggi ente urbano (allegati 15 – 15A – 15B – 15C – 15D – 15E – 15F – 15G - visure catastali storiche).
- **Foglio n.5 particella 216:** trattasi di terreno agricolo la cui superficie è di 2.140 mq. **TALE BENE NON RISULTA INSERITO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA** (allegati 16 – 16A – visura catastale e stralcio planimetrico);
- **Foglio n.13 particelle 1425 e 1426:** trattasi di aree rurali rispettivamente di estensione di 5 mq e 65 mq. **TALI BENI NON RISULTANO INSERITI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA** (allegati 17 – 17A – visure catastali storiche).

**Immobili relativi ai beni di proprietà del sig.**

- **Foglio n.12 particelle 718 sub 3 / 720 sub 5:** trattasi di una unità residenziale categoria catastale A/6 consistenza 2 vani. Nella visura catastale risulta una riserva: **"atti di passaggio intermedi non esistenti"** (allegato 12 – visure catastali). Tale immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] dell'8/04/1993 nn. 3184/2692 – titolo del 09/11/1992 n. 13/649 e rettifica d'ufficio nota di Trascrizione del 02/11/1995 nn. 10371/8493 – titolo del 09/11/1992 n. 13/649 – vedi documentazione già presente negli atti consegnati al C.T.U.).
- **Foglio n.12 particella 335:** trattasi di una unità immobiliare di superficie pari a 48 mq. Nella visura catastale per nominativo, questo bene non risulta inserito (allegato 12 –



visure catastali). Effettuando la visura storica, al catasto terreni, della particella 335 del fg. 12, la stessa risulta ente urbano ed intestata, dal 3/11/1991 fino al 09/10/2008, al sig.

08/04/1993 nn. 3184/2692 – titolo del 09/11/1992 n. 13/649) (**allegato 18 - visura catastale storica**). Ma dalle visure, per immobile e storiche al catasto urbano, si evince che al fg. 12 part.lla 335 subaltemi 1 – 2 – 3 gli immobili sono intestati ad altri soggetti. (**allegati 18A – 18B – 18C – 18D – 18E – 18F – 18G – 18H – 18I – 18L - visure storiche, stralcio di mappa e planimetrie**). L'unità immobiliare che risulta di proprietà

storica - è una cantina ubicata al piano terra, che dalla planimetria del catasto edilizio al catasto urbano è identificata come sub 1 (**allegato 18H – planimetria**).

- **Foglio n.3 particella 355:** trattasi di un terreno di superficie pari a 710 mq. Nella visura catastale per nominativo, questo bene non risulta inserito (**allegato 12 – visure catastali**). Tale immobile risulta inserito tra i beni pervenuti a da denuncia di successione (nota di Trascrizione dell'8/04/1993 nn. 3184/2692 – titolo del 09/11/1992 n. 13/649 e rettifica d'ufficio nota di Trascrizione del 02/11/1995 nn. 10371/8493 – titolo del 09/11/1992 n. 13/649). Ma dalla visura storica per immobile risulta intestata ad altri soggetti (**allegato 19 – visura storica**).

– Tutto ciò premesso, si procede, qui di seguito, a rispondere ai singoli quesiti:

#### **PRIMO QUESITO**

1. *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.);*

Gli immobili oggetto di esecuzione, meglio descritti ed identificati successivamente, sono tutti

ubicati nel Comune di San Giovanni in Galdo e consistono in:

- Fabbricati destinati a residenza e ad attività commerciale (mobilificio).
- Terreni agricoli ubicati in varie contrade.

Gli immobili sono attualmente così descritti, giuste le risultanze catastali, al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di San Giovanni in Galdo (CB):

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Galdo (CB)

- Foglio n. 5 – particella n. 216; qualità seminativo; classe 3; superficie 2.140,00 mq; reddito dominicale euro 2,76; reddito agrario euro 3,87. **BENE NON INSERITO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA.**
- Foglio n. 13 – particella n.1298; qualità seminativo; classe 1; superficie 840,00 mq; reddito dominicale euro 2,72; reddito agrario euro 1,67.
- Foglio n. 13 – particella n.101; qualità uliveto; classe 2; superficie 1.050,00 mq; reddito dominicale euro 3,25; reddito agrario euro 2,17.
- Foglio n. 13 – particella n.100; porzione AA; qualità uliveto; classe 2; superficie 1.918,00 mq; reddito dominicale euro 5,94; reddito agrario euro 3,96.
- Foglio n. 13 – particella n.100; porzione AB; qualità seminativo arb.; classe 1; superficie 407,00 mq; reddito dominicale euro 1,49; reddito agrario euro 0,95.
- Foglio n. 13 – particelle n. 1402 (area rurale) – superficie 30 mq.
- Foglio n. 13 – particelle n. 1425 (area rurale) – superficie 5 mq. **BENE NON INSERITO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA.**
- Foglio n. 13 – particelle n. 1426 (area rurale) – superficie 65 mq. **BENE NON INSERITO**





- dominicale euro 0,62; reddito agrario euro 0,35.
- Foglio n. 4 – particella n.2; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 3.850,00 mq; reddito dominicale euro 0,99; reddito agrario euro 1,19.
  - Foglio n. 4 – particella n.3; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 4.690,00 mq; reddito dominicale euro 1,21; reddito agrario euro 1,45.
  - Foglio n. 4 – particella n.112; qualità pascolo cesp.; classe 2; superficie 2.890,00 mq; reddito dominicale euro 0,60; reddito agrario euro 0,45.
  - Foglio n. 4 – particella n.20; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 990,00 mq; reddito dominicale euro 0,26; reddito agrario euro 0,31.
  - Foglio n. 3 – particella n.346; qualità uliveto/vigneto; classe 3; superficie 1.160,00 mq; reddito dominicale euro 3,29; reddito agrario euro 4,19.
  - Foglio n. 3 – particella n.347; qualità seminativo; classe 3; superficie 880,00 mq; reddito dominicale euro 1,14; reddito agrario euro 1,59.
  - Foglio n. 3 – particelle n. 348 (area rurale) – superficie 39 mq.
  - Foglio n. 3 – particella n.349; qualità vigneto; classe 3; superficie 240,00 mq; reddito dominicale euro 0,81; reddito agrario euro 0,99.
  - Foglio n. 3 – particella n.350; qualità seminativo; classe 4; superficie 480,00 mq; reddito dominicale euro 0,40; reddito agrario euro 0,87.
  - Foglio n. 3 – particella n.351; qualità seminativo; classe 3; superficie 1.680,00 mq; reddito dominicale euro 2,17; reddito agrario euro 3,04.
  - Foglio n. 14 – particella n.251; qualità seminativo; classe 3; superficie 1.080,00 mq; reddito dominicale euro 1,39; reddito agrario euro 1,95.
  - Foglio n. 14 – particella n.256; qualità seminativo; classe 3; superficie 1.340,00 mq; reddito dominicale euro 1,73; reddito agrario euro 2,42.

- Foglio n. 14 – particella n.258; qualità seminativo; classe 3; superficie 3.050,00 mq; reddito dominicale euro 3,94; reddito agrario euro 5,51;
- Foglio n. 14 – particella n.260; qualità incolto prod.; classe 2; superficie 570,00 mq; reddito dominicale euro 0,03; reddito agrario euro 0,03.
- Foglio n. 14 – particella n.261; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 640,00 mq; reddito dominicale euro 0,33; reddito agrario euro 0,20.
- Foglio n. 14 – particella n.268; qualità seminativo; classe 3; superficie 210,00 mq; reddito dominicale euro 0,27; reddito agrario euro 0,38.
- Foglio n. 14 – particella n.269; qualità vigneto; classe 3; superficie 1.150,00 mq; reddito dominicale euro 3,86; reddito agrario euro 4,75.
- Foglio n. 14 – particella n.270; porzione AA; qualità seminativo; classe 3; superficie 534,00 mq; reddito dominicale euro 0,69; reddito agrario euro 0,97.
- Foglio n. 14 – particella n.270; porzione AB; qualità pascolo arb.; classe 3; superficie 26,00 mq; reddito dominicale euro 0,02; reddito agrario euro 0,01.
- Foglio n. 14 – particella n.271; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 450,00 mq; reddito dominicale euro 0,23; reddito agrario euro 0,14.
- Foglio n. 14 – particella n.272; qualità seminativo; classe 3; superficie 200,00 mq; reddito dominicale euro 0,26; reddito agrario euro 0,36.
- Foglio n. 14 – particella n.278; porzione AA; qualità seminativo; classe 3; superficie 1.529,00 mq; reddito dominicale euro 1,97; reddito agrario euro 2,76.
- Foglio n. 14 – particella n.278; porzione AB; qualità pascolo arb.; classe 3; superficie 341,00 mq; reddito dominicale euro 0,21; reddito agrario euro 0,11.
- Foglio n. 14 – particella n.279; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 270,00 mq; reddito dominicale euro 0,14; reddito agrario euro 0,08.



- Foglio n. 14 – particella n.280; qualità seminativo; classe 3; superficie 2.890,00 mq; reddito dominicale euro 3,73; reddito agrario euro 5,22.
- Foglio n. 14 – particella n.313; qualità seminativo; classe 3; superficie 310,00 mq; reddito dominicale euro 0,40; reddito agrario euro 0,56.
- Foglio n. 14 – particella n.314; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 170,00 mq; reddito dominicale euro 0,09; reddito agrario euro 0,05.
- Foglio n. 14 – particelle n. 403 (area rurale) – superficie 54 mq.
- Foglio n. 14 – particella n.462; qualità seminativo; classe 3; superficie 1.020,00 mq; reddito dominicale euro 1,32; reddito agrario euro 1,84.
- Foglio n. 3 – particella n.354; qualità canneto; classe 3; superficie 170,00 mq; reddito dominicale euro 0,79; reddito agrario euro 0,40.
- Foglio n. 17 – particella n.35; qualità pascolo; classe 2; superficie 5.110,00 mq; reddito dominicale euro 1,85; reddito agrario euro 1,06.
- Foglio n. 8 – particella n.109; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 2.590,00 mq; reddito dominicale euro 0,67; reddito agrario euro 0,80.
- Foglio n. 4 – particella n.21; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 910,00 mq; reddito dominicale euro 0,23; reddito agrario euro 0,28.
- Foglio n. 4 – particella n.42; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 810,00 mq; reddito dominicale euro 0,21; reddito agrario euro 0,25.
- Foglio n. 4 – particella n.287; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 770,00 mq; reddito dominicale euro 0,20; reddito agrario euro 0,24.
- Foglio n. 3 – particella n.36; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 1.150,00 mq; reddito dominicale euro 0,30; reddito agrario euro 0,36.
- Foglio n. 13 – particella n.134; qualità uliveto; classe 2; superficie 770,00 mq; reddito



dominicale euro 2,39; reddito agrario euro 1,59.

- Foglio n. 13 – particella n.243; qualità seminativo; classe 1; superficie 66,00 mq; reddito dominicale euro 0,22; reddito agrario euro 0,14. *lotto 2 giarofa*
- Foglio n. 13 – particella n.1129; porzione AA; qualità seminativo; classe 3; superficie 188,00 mq; reddito dominicale euro 0,63; reddito agrario euro 0,39.
- Foglio n. 13 – particella n. 1129; porzione AB; qualità uliveto; classe 2; superficie 412,00 mq; reddito dominicale euro 1,28; reddito agrario euro 0,85.
- Foglio n. 13 – particella n.1074; qualità seminativo arb.; classe 1; superficie 55,00 mq; reddito dominicale euro 0,20; reddito agrario euro 0,13.
- Foglio n. 8 – particella n.108; qualità pascolo cesp.; classe 2; superficie 1.700,00 mq; reddito dominicale euro 0,35; reddito agrario euro 0,26.
- Foglio n. 8 – particella n.110; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 1.800,00 mq; reddito dominicale euro 0,46; reddito agrario euro 0,56.
- Foglio n. 8 – particella n.120; qualità seminativo; classe 3; superficie 3.940,00 mq; reddito dominicale euro 5,09; reddito agrario euro 7,12.

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Galdo (CB).

- *Vico* Foglio n. 12 – particella n. 235; categoria A/2; classe 2; consistenza 4 vani; rendita euro 371,85; indirizzo Contrada Colle delle Croci n. 6 – piano T1.
- Foglio n. 12 – particella n. 732 sub 4; categoria C/2; classe 2; consistenza 16 mq; rendita euro 18,18; indirizzo Vico IV Roma n. 6 – piano S1.
- Foglio n. 12 – particella n. 718 sub 3 – n. 720 sub 5; categoria A/6; classe 1; consistenza 2 vani; rendita euro 43,38; indirizzo Via Roma n. 12/B – piani 2 – 3.
- *lotto 6* Foglio n. 12 – particella n. 234 sub 6; categoria A/2; classe 2; consistenza 8,5 vani; rendita euro 790,18; indirizzo Via Colle delle Croci n. 6 – piani T1.

- Foglio n. 12 – particella n. 653; categoria C/1; classe 3; consistenza 78 mq; rendita euro 1.196,42; indirizzo Via Colle delle Croci n. 4 – 4/A – piani T.
- Foglio n. 12 – particella n. 732 sub 9; categoria A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; rendita euro 162,68; indirizzo Via Roma n. 21 – piani T.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione

- Il complesso immobiliare, individuato al **foglio n.13 particella 1242 subaltermi 4 – 5 – 6**, (allegati 14- 14A – 14B – 14C - planimetrie catastali), è ubicato in via Piana Pasquale n. 13 nel centro abitato di San Giovanni in Galdo ed è costituito di un edificio destinato ad  e magazzino (sub 6).

L'edificio principale, di forma rettangolare, si sviluppa su due livelli di piano (allegato 14D – documentazione fotografica part.IIa 1242 sub 4). Il piano terra, la cui superficie è di 1.025 mq, ospita un ampio locale destinato ad esposizione mobili ed elettrodomestici, al quale si accede dall'ingresso principale. Lateralmente è posta la sala vendita HiFi e posteriormente sono ubicati la sala ascolto, due depositi, uno dei quali dotato di uscita all'esterno, ed il locale igienico con antibagno. All'interno sono presenti due scale che conducono al primo piano. Sempre al piano terra, con accesso dall'esterno sul lato ovest dell'edificio, è posta la centrale termica. Il primo piano, la cui superficie è di 835 mq, è occupato principalmente da una sala esposizione, tre uffici, di cui quello centrale dotato di un balcone a copertura dell'ingresso laterale del piano terra, ed il servizio igienico. Sui lati est ed ovest dell'edificio sono presenti due terrazzi la cui superficie complessiva è pari a circa 221 mq. L'altezza interna del piano terra è di 3,00 mt, mentre al primo piano l'altezza è di 3.20 mt. La copertura è del tipo piano. L'altro edificio è ubicato nella parte posteriore (allegato 14E – documentazione fotografica part.IIa 1242 sub 5 – 6), si sviluppa su un unico livello di piano, di forma ad "L" ed altezza



interna pari a 4,20 mt. All'interno sono presenti un garage di 220 mq, un magazzino, un wc ed un piccolo ufficio per un totale di circa 105 mq. La copertura è a falde nascoste da un ampio cornicione. La struttura portante di entrambi gli edifici è in cemento armato, la tamponatura è in mattoni e finitura con intonaco tinteggiato. Gli infissi dell'edificio principale sono in ferro verniciato di colore rosso, mentre quelli dell'altro edificio sono in ferro di colore nero e le porte hanno pannelli di colore chiaro; le finiture interne sono: pavimento in gres ceramico e rivestimento in ceramica nei locali igienici; le due scale interne sono rivestite con soglie in granito; le pareti sono tinteggiate e le porte interne sono del tipo tamburate in legno di colore scuro. I soffitti sono prevalentemente controsoffittati con doghe in legno.

Il lotto di terreno è in leggero pendio, sono presenti muretti in pietra ed in cemento armato, con sovrastante ringhiera in ferro, nella parte prospiciente la strada di accesso.

L'area antistante gli edifici e l'intera viabilità interna sono asfaltate, il parcheggio antistante il mobilificio ha una superficie di circa 1.600 mq. La superficie dell'intero lotto è di 7.130 mq.

Allo stato attuale il complesso immobiliare è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale. L'edificio principale si presenta in mediocre stato di conservazione: nell'angolo Nord-Est è presente un cedimento strutturale che ha causato lesioni orizzontali e verticali, oltre a sconnessioni della pavimentazione esterna (allegato 14D - documentazione fotografica part.lla 1242 sub. 4).

#### Calcolo Superficie virtuale per successiva stima

##### EDIFICIO (sub 4)

piano terra	100% della superficie	mq 1.025,00
1° piano	100% della superficie	mq 835,00
terrazzi primo piano	25% della superficie (mq 221)	mq 55,25
area parcheggio	10% della superficie (mq 1.600)	<u>mq 160,00</u>

**TOTALE** mq 2.075,25

**EDIFICIO (sub 5 - 6)**

piano terra - garage 100% della superficie mq 220,00

piano terra - magazzino 100% della superficie mq 105,00

**TOTALE** mq 325,00

- L'edificio individuato al foglio n.13 particelle 96 e 98 sub 1 e 2 è un fabbricato rurale, in pietra, ubicato in via del Convento nel centro urbano di San Giovanni in Galdo (allegato 8 – Visura storica fg. 13, part.IIa n. 96 e allegato 11 – visure catastali) ed è costituito di due livelli di piano (allegato 10C – documentazione fotografica part.IIe 96 e 98). Al piano terra, con accesso dalla stradina laterale (part.IIa 97), sono ubicati una stalla ed un fienile. Al primo piano (piano terra dalla via del Convento), con accesso da un unico portone centrale, sono ubicati quattro vani destinati a fienile (allegato 20 – stralcio planimetrico e planimetrie catastali della part.IIa 96 e della part.IIa 98). La superficie lorda complessiva è pari a circa mq 210. La copertura è del tipo a due falde con manto di tegole in coppi. Sulla facciata principale e posteriore è presente un cornicione tipo "romanella" in laterizio.

Non si è potuto accertare se lo stato attuale è conforme alle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno essendo l'edificio fatiscente ed in totale stato di abbandono.

**Calcolo Superficie virtuale per successiva stima**

piano terra e 1° piano 100% della superficie mq 210,00

- L'unità immobiliare, individuata al foglio n.12 part.IIe 234 - sub 6, 235 (appartamento) e 653 (garage) (allegato 21 – stralcio planimetrico e planimetrie catastali) e foglio n.13 part.IIa 243 (giardino) (allegato 27 – stralcio planimetrico), è ubicata in via Colle delle Croci n. 6 nel centro urbano di San Giovanni in Galdo. L'edificio (part.IIa 234 sub 6 e part.IIa

235) si sviluppa su più livelli di piano. Al piano rialzato, la cui superficie lorda è pari a 113,50 mq, sono ubicati un ingresso soggiorno/pranzo, la cucina principale, un bagno, una camera, la cucina di servizio, un ripostiglio, la scala che conduce al piano interrato dove è presente una cantina e la scala in legno che conduce al primo piano. Il primo piano è costituito di corridoio dal quale si accede a tre camere da letto ed al bagno. La superficie lorda è pari a 74,80 mq. Inoltre è presente, sul pianerottolo di ingresso, una scala a chiocciola che conduce al secondo piano, la cui superficie lorda è pari a 51,12 mq, dove sono ubicate due camere da letto, di cui una dotata di balcone ed un bagno. Lateralmente (lato sinistro) all'unità immobiliare, con ingresso dalla strada e dalla cucina secondaria, si accede ad un giardino la cui superficie è di 66,00 mq. L'edificio adiacente (part.lla 653), di forma irregolare ed a un unico livello di piano, è adibito a garage. La superficie lorda è pari a 109,60 mq (allegato 22 – documentazione fotografica). La copertura degli edifici è del tipo a falde con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi. La facciata principale dell'edificio residenziale è, al piano terra, in pietra squadrata a corsi regolari mentre, i piani superiori sono in mattoni in laterizio a faccia vista con cornicioni decorati sempre in laterizio. Le facciate laterali e quella posteriore sono intonacate. Gli infissi sono in legno laccato di colore bianco e scuri in doghe di legno di colore bruno; le porte interne, del tipo tamburato, sono in legno di colore scuro. Le finiture interne sono: pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati, i soffitti sono tinteggiati e solo in alcuni ambienti sono presenti controsoffitti in doghe di legno. L'edificio adibito a garage è in mattoni in laterizio a faccia vista e serrande in alluminio.

Allo stato attuale l'intera l'unità residenziale individuata alle part.lle 234 sub 6 e 235 del foglio 12 risulta formalmente accatastata come part.lla 234 sub 6 mentre la part.lla 235 è carente del relativo formale mappale. Si precisa che nella planimetria catastale della particella 234



sub 6 sono comunque disegnate entrambe le particelle, che risultano conformi allo stato di fatto. L'edificio, in generale, si presenta in buono stato di conservazione.

**Calcolo Superficie virtuale per successiva stima**

piano terra	100% della superficie	mq 113,50
1° piano	100% della superficie	mq 74,80
secondo piano	100% della superficie	mq 50,00
balcone del secondo piano	25% della superficie	mq 0,28
<b>TOTALE</b>		<b>mq 238,58</b>
Garage	100% della superficie	mq 109,60

- L'unità immobiliare individuata al foglio n.12 part.IIa 732 sub 1 (oggi sub 9) e sub 4 (allegato 23 – stralcio planimetrico e planimetrie catastali) è ubicata in via Roma n.21 nel centro urbano di San Giovanni in Galdo. L'immobile è situato al piano terra di un edificio d'angolo, facente parte di una schiera, costituito di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato con accesso su vico I Roma. L'unità immobiliare è costituita di un primo vano adibito a pranzo/soggiorno con angolo cottura e di una camera da letto con bagno. La superficie lorda è pari a circa 71,00 mq. Al piano seminterrato con accesso dal vicolo vi è un locale di circa 17,00 mq lordi (allegato 24 – documentazione fotografica). Le finiture sono pavimenti in marmette di cemento (vano anteriore), parquet del tipo pre-finito (camera) e gres nel bagno con rivestimento in ceramica. Gli infissi sono in legno ed alluminio, le porte interne sono del tipo tamburato. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati.

Allo stato attuale, rispetto alla planimetria catastale, l'unità presenta una difformità concernente una diversa distribuzione interna. L'edificio, in generale, si presenta in buono stato di conservazione.

**Calcolo Superficie virtuale per successiva stima**



piano terra	100% della superficie	mq 71,00
cantina	40% della superficie	mq <u>6,80</u>
<b>TOTALE</b>		<b>mq 77,80</b>

- L'unità immobiliare individuata al foglio n.12 part.IIa 335, ubicata in via Roma nel centro urbano di San Giovanni in Galdo, come indicato precedentemente in premessa, non risulta tra i beni elencati nella visura catastale di proprietà del sig. [REDACTED]

**12 - visure catastali**), mentre, nella visura storica al catasto terreni, risulta ente urbano con una superficie di 48 mq intestata, dal 3/11/1991 fino al 09/10/2008, al sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
del 09/11/1992 n. 13/649) (**allegato 18 - visura catastale storica**). L'unità immobiliare di proprietà del [REDACTED] il piano terra di un edificio di tre livelli di piano che si presenta in pessime condizioni statiche. La superficie lorda è di circa **29,00 mq**, oltre ad un piccolo giardino antistante l'immobile la cui superficie è di **19 mq**, (**allegato 25 - documentazione fotografica**).

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta accatastata al catasto urbano al sub 1 (allegati 18G e 18H - planimetria catastale).

**Calcolo Superficie virtuale per successiva stima**

cantina	40% della superficie	mq 11,60
giardino	10% della superficie	mq <u>1,90</u>
<b>TOTALE</b>		<b>mq 13,50</b>

- L'unità immobiliare, individuata al foglio n.12 part.IIe 718 ~~sub 3~~ e 720 sub 5 (**allegato 12 - visure catastali**), è situata in via Roma 12 nel centro urbano di San Giovanni in Galdo, ed è ubicata al secondo e terzo piano di un edificio pluripiano, la cui superficie lorda è di circa **50 mq** (**allegato 26 - planimetrie catastali**).

**Calcolo Superficie virtuale per successiva stima**

2° piano	100% della superficie	mq 22,40
3° piano	100% della superficie	mq 27,38
balcone 3° piano	25% della superficie	mq <u>0,72</u>
<b>TOTALE</b>		<b>mq 50,50</b>

- Immobili individuati al foglio n.13 part.IIe 1402 e 1074 (allegati 11 e 12- visure catastali), trattasi di un fabbricato (tettoia) e di un terreno sito in via del Convento nel centro urbano di San Giovanni in Galdo. Il piccolo edificio rurale, di superficie pari a **30,00 mq**, ha una struttura costituita di pilastri in muratura e copertura in travi e tavolato di legno con sovrastante manto di coppi in laterizio. L'edificio è fatiscente ed, attualmente, è in completo stato di abbandono. Allo stato attuale il fabbricato rurale non risulta accatastato al catasto urbano (allegato 11 - visura catastale). Il terreno con accesso dalla strada comunale, è attualmente incolto ed ha una superficie di **55 mq** (allegato 27 - stralcio planimetrico e allegato 27A - documentazione fotografica).

- I terreni individuati al foglio n.13 part.IIe 100 e 101 (allegato 11- visure catastali; allegato 14 - stralcio planimetrico e allegato 28 - documentazione fotografica), sono ubicati in via Piana Pasquale nel centro urbano di San Giovanni in Galdo. Posti in prossimità del mobilificio, di proprietà dell'esecutata, hanno una superficie, rispettivamente, di **2.325,00 mq** e **1.050,00 mq**. Trattasi di terreni con destinazione urbanistica "Turistica e Commerciale" del vigente PdF. Il primo, posto tra le vie Piana Pasquale e via del Convento, orograficamente si presenta in leggera pendenza ed è accessibile dalla sola via del Convento, mentre, l'altro si presenta molto scosceso ed ha accesso da via Piana Pasquale.

- Il terreno individuato al foglio n. 12 part.IIa 341 (allegato 12 - visure catastali) (allegato 36 - documentazione fotografica) è ubicato (allegato 36A - stralcio planimetrico) nel



centro urbano del Comune di San Giovanni in Galdo, con superficie pari a 24 mq. ricade in zona urbanistica "B - "Completamento"; le prescrizioni urbanistiche della zona sono di seguito riportate:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria 1,00 mc/mq;
- Indice di Fabbricabilità Territoriale 0,80 mc/mq;
- Indice di Copertura 0,50 mc/mq;
- Superficie minima 250 mq;
- Altezza massima 7,50 mt;
- Numero di piani 2;
- Distanza dagli edifici 10 mt;
- Distanza dai confini 5/10 mt.

Tutti i terreni di seguito descritti ricadono in zona E - "agricola" del vigente strumento Urbanistico vigente e le prescrizioni sono di seguito riportate:

- Indice di fabbricabilità Fondiaria è pari a 1,00 mc/mq di cui 0,03 mc/mq destinato alla residenza e 0,07 mc/mq destinato agli annessi agricoli;
- Lotto minimo edificabile è di 2.000,00 mq con possibilità di accorpamento di altri terreni situati nello stesso comune;
- Distacco dai confini 5,00 mt;
- Distacco dai fabbricati vicini 10,00 mt.

- I terreni individuati al foglio n. 3 part.lla 35 - 36 - 136 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 354 - 355 (allegato 12 - visure catastali), (allegato 29 - documentazione fotografica), con destinazione urbanistica "agricola". Le part.lla 35 - 36 - 136 la cui superficie totale è di 9.840 mq sono confinanti tra loro e sono ubicate in località "il Secco"; mentre, le part.lla 346 - 347 - 348 - 346 - 349 - 350 - 351 - 354 - 355 (allegati 29A e 29B - stralci planimetrici),

sono ubicate in località "Macchie Rosse" dell'agro di San Giovanni in Galdo.

- I terreni individuati al foglio n. 4 part.lla 1 - 2 - 3 - 20 - 21 - 42 - 112 - 287 (allegato 12 - visure catastali), (allegato 30 - documentazione fotografica), con destinazione urbanistica "agricola", sono ubicati in località "Fratte" (allegato 30A - stralcio planimetrico) dell'agro di San Giovanni in Galdo.

- I terreni individuati al foglio n. 8 part.lla 108 - 109 - 110 - 120 (allegato 12 - visure catastali), (allegato 31 - documentazione fotografica), con destinazione urbanistica "agricola", sono ubicati in località "Costa dei Colli" (allegato 31A - stralcio planimetrico) nell'agro di San Giovanni in Galdo.

- I terreni individuati al foglio n. 13 part.lla 1298 (allegato 11 - visure catastali) - 64 (allegati 3 - 4 - 5 - 6 - 6A - 7) - 134 - 1129 (allegato 12 - visure catastali) (allegato 32 - documentazione fotografica), con destinazione urbanistica "agricola", sono ubicati lungo la strada comunale Fontanelle (allegato 32A - stralcio planimetrico) in prossimità del centro urbano di San Giovanni in Galdo.

- I terreni individuati al foglio n. 14 part.lla 251 - 256 - 258 - 403 - 260 - 261 - 462 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 279 - 280 - 278 - 313 - 314 (allegato 12 - visure catastali) (allegato 33 - documentazione fotografica) con destinazione urbanistica "agricola", sono ubicati in località "Cese" (allegato 33A - stralcio planimetrico) nell'agro di San Giovanni in Galdo.

- Il terreno individuato al foglio n. 16 part.lla 387 (allegato 12 - visure catastali) (allegato 34 - documentazione fotografica) con destinazione urbanistica "agricola", è ubicato in località "Foresta" (allegato 34A - stralcio planimetrico) nell'agro di San Giovanni in Galdo.

- Il terreno individuato al foglio n. 17 part.lla 35 (allegato 12 - visure catastali) (allegato 35 - documentazione fotografica) con destinazione urbanistica "agricola", è ubicato nei pressi del vallone Camposarcone, a confine con il Comune di Campobasso, in località "S.

Angelo" (allegato 35A – stralcio planimetrico) nell'agro di San Giovanni in Galdo.

## SECONDO QUESITO

2. *valore di detti beni (anche attraverso stima sommaria);*

### STIMA DEI BENI

Si assume come metodo di stima, per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato alle superfici rilevate in loco e dalle planimetrie catastali tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia e delle caratteristiche strutturali, ed infine il grado di rifinitura e di conservazione dell'immobile.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, per poter determinare il più **probabile valore di mercato**, sono state prese in esame le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - nel 2° semestre dell'anno 2012, per immobili con stato conservativo NORMALE e siti nel Comune di San Giovanni in Galdo

#### **locali commerciali:**

- **negozi** massimo €/mq 900,00 ad un minimo di €/mq 500,00;
- **magazzini** massimo €/mq 360,00 ad un minimo di €/mq 240,00.

#### **unità residenziali:**

- **abitazioni** massimo €/mq 570,00 ad un minimo di €/mq 380,00;
- **box** massimo €/mq 310,00 ad un minimo di €/mq 210,00.

Di detti valori sono stati poi calcolati i valori medi ottenendo, per ciascuna tipologia, valori unitari congrui, che moltiplicati alle superfici commerciali virtuali determinano il valore venale degli immobili:

#### **locali commerciali:**

**negozi** €/mq 700,00;

magazzini €/mq 300,00.

**unità residenziali:**

abitazioni €/mq 475,00;

box €/mq 260,00.

Gli immobili ad uso residenziale presentano un diverso stato di conservazione, infatti alcuni risultano in precarie condizioni statiche, pertanto al valore medio, sono state applicate, a seconda dei casi, opportune decurtazioni, per vetustà, variabili da un 30% a un 50%.

Per i terreni si è in primo luogo individuato il valore dato dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio di Campobasso – sulle destinazioni d'uso catastali (Valori Agricoli Medi della provincia - annualità 2012 - regione agraria n. 6) ed a San Giovanni in Galdo risulta :

bosco ceduo	€/Ha 4.253,00
canneto	€/Ha 11.257,00
incolto produttivo	€/Ha 2.878,00
pascolo	€/Ha 3.731,00
pascolo cespugliato	€/Ha 3.731,00
seminativo	€/Ha 9.129,00
seminativo arborato	€/Ha 11.780,00
viveto	€/Ha 15.576,00
viveto/vigneto	€/Ha 14.200,00.

Pertanto la stima dei beni diventa la seguente:

**Complesso immobiliare individuato al foglio n.13 particella 1242 subalterni 4 – 5 – 6,**

**part.11e 100 e 101:**

Superficie Virtuale = mq 2.075,25 x €/mq 700,00 = € 1.452.675,00

Valore commerciale dell'unità sub 4 (mobilificio)

€ 1.452.675,00



Superficie Virtuale = mq 220,00 x €/mq 260,00 =	€ 57.200,00
Valore commerciale dell'unità sub 5 (garage)	€ 57.200,00
Superficie Virtuale = mq 105,00 x €/mq 300,00 =	€ 31.500,00
Valore commerciale dell'unità sub 6 (magazzino)	€ 31.500,00
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 1.541.375,00</b>

**Unità residenziale (fabbricato rurale) individuata al foglio n.13 particelle 96 e 98 sub 1 e**

**2:**

Superficie Virtuale = mq 210,00 x €/mq 332,50 (30% di 475,00) =	€ 69.825,00
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 69.825,00</b>

**Unità immobiliare individuata al foglio n.12 part.lla 234 sub 6, 235 (appartamento) e**

**foglio n.13 part.lla 243 (giardino):**

Superficie Virtuale = mq 238,58 x €/mq 475,00 =	€ 113.325,00
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 113.325,00</b>

**Unità immobiliare individuata al foglio n.12 part.lla 653 (garage):**

Superficie Virtuale = mq 109,60 x €/mq 260,00 =	€ 28.496,00
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 28.496,00</b>

**Unità immobiliare individuata al foglio n.12 part.lla 732 sub 1 (oggi sub 9) e sub 4**

**(appartamento):**

Superficie Virtuale = mq 77,80 x €/mq 475,00 =	€ 36.955,00
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 36.955,00</b>

**Unità immobiliare individuata al foglio n.12 part.lla 335 (cantina):**

Superficie Virtuale = mq 13,50 x €/mq 237,50 (50% di 475,00) =	€ 3.206,25
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 3.206,25</b>

**Unità immobiliare residenziale, individuata al foglio n.12 part.lla 718 sub 3 e 720 sub 5 :**

Superficie Virtuale = mq 50,50 x €/mq 332,50 ( 30% di 475,00) = € 16.791,25

**Valore commerciale TOTALE € 16.791,25**

**Immobili individuati al foglio n.13 part.IIe 1402 (tettoia) e 1074 (terreno):**

Superficie Virtuale = mq 30,00 x €/mq 237,50 (50% di 475,00) = € 7.125,00

**Valore commerciale TOTALE € 7.125,00**

**I terreni individuati al foglio n. 3 part.IIe 35 - 36 - 136 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 -**

**354 - 355:**

Terreni di coltura : bosco ceduo

Superficie sub 35 = mq 2.190,00 x €/mq 0,43 = € 941,70

Superficie sub 36 = mq 1.150,00 x €/mq 0,43 = € 494,50

Superficie sub 136 = mq 6.500,00 x €/mq 0,43 = € 2.795,00

**Valore commerciale TOTALE € 4.231,20**

Terreni di coltura : seminativo

Superficie sub 346 = mq 1.160,00 x €/mq 0,91 = € 1.055,60

Superficie sub 347 = mq 880,00 x €/mq 0,91 = € 800,80

Superficie sub 349 = mq 1240,00 x €/mq 0,91 = € 218,40

Superficie sub 350 = mq 480,00 x €/mq 0,91 = € 436,80

Superficie sub 350 = mq 1.680,00 x €/mq 0,91 = € 1.528,80

Superficie sub 354 = mq 170,00 x €/mq 0,91 = € 154,70

Superficie sub 355 = mq 710,00 x €/mq 0,91 = € 646,10

Superficie sub 348 (fabbricato rurale) = mq 28,00 x €/mq 240 = € 6.720,00

**Valore commerciale TOTALE € 11.561,20**

**I terreni individuati al foglio n. 4 part.IIe 1 - 2 - 3 - 20 - 21 - 42 - 112 - 287:**

Terreni di coltura : bosco ceduo

Superficie sub 1 = mq 2.890,00 x €/mq 0,43 =	€ 1.242,70
Superficie sub 2 = mq 3.850,00 x €/mq 0,43 =	€ 1.655,50
Superficie sub 3 = mq 4.690,00 x €/mq 0,43 =	€ 2.016,70
Superficie sub 20 = mq 990,00 x €/mq 0,43 =	€ 425,70
Superficie sub 21 = mq 910,00 x €/mq 0,43 =	€ 391,30
Superficie sub 42 = mq 810,00 x €/mq 0,43 =	€ 348,30
Superficie sub 112 = mq 1.710,00 x €/mq 0,43 =	€ 735,30
Superficie sub 287 = mq 770,00 x €/mq 0,43 =	€ 331,10
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 7.146,60</b>

**I terreni individuati al foglio n. 8 part.ile 108 - 109 - 110 - 120:**

Terreni di coltura : bosco ceduo

Superficie sub 108 = mq 1.700,00 x €/mq 0,43 =	€ 731,00
Superficie sub 109 = mq 2.590,00 x €/mq 0,43 =	€ 1.113,70
Superficie sub 110 = mq 1.800,00 x €/mq 0,43 =	€ 774,00
Superficie sub 120 = mq 3.940,00 x €/mq 0,43 =	€ 1.694,20
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 4.312,90</b>

**I terreni individuati al foglio n. 13 part.ile 1298 - 64**

Terreni di coltura : seminativo

Superficie sub 64 = mq 630,00 x €/mq 0,91 =	€ 573,30
Superficie sub 1298 = mq 810,00 x €/mq 0,91 =	€ 737,10
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 1.310,40</b>

**I terreni individuati al foglio n. 13 part.ile 134 - 1129:**

Terreni di coltura : Uliveto

Superficie sub 134 = mq 770,00 x €/mq 1,55 =	€ 1.193,50
--	------------

Superficie sub 1129 = mq 600,00 x €/mq 1,55 = € 930,00  
Valore commerciale TOTALE € 2.123,50

**I terreni individuati al foglio n. 14 part.IIe 251 – 256:**

Terreni di coltura : seminativo

Superficie sub 251 = mq 1.080,00 x €/mq 0,91 = € 982,80  
Superficie sub 256 = mq 1.340,00 x €/mq 0,91 = € 1.219,40  
Valore commerciale TOTALE € 2.202,20

**I terreni individuati al foglio n. 14 part.IIe 258 - 403 - 260 - 461 - 462 - 313 – 314:**

Terreni di coltura : seminativo

Superficie sub 258 = mq 3.050,00 x €/mq 0,91 = € 2.775,50  
Superficie sub 403 (fabbricato rurale) = mq 16,00 x €/mq 240 = € 3.840,00  
Superficie sub 260 = mq 570,00 x €/mq 0,91 = € 518,70  
Superficie sub 261 = mq 640,00 x €/mq 0,91 = € 582,40  
Superficie sub 313 = mq 310,00 x €/mq 0,91 = € 282,10  
Superficie sub 314 = mq 170,00 x €/mq 0,91 = € 154,70  
Valore commerciale TOTALE € 8.153,40

**I terreni individuati al foglio n. 14 part.IIe 279 - 280:**

Terreni di coltura : seminativo

Superficie sub 279 = mq 270,00 x €/mq 0,91 = € 245,70  
Superficie sub 280 = mq 2.890,00 x €/mq 0,91 = € 2.629,90  
Valore commerciale TOTALE € 2.875,60

**I terreni individuati al foglio n. 14 part.IIe 268 - 269 - 270 - 271 - 272 -278:**

Terreni di coltura : seminativo

Superficie sub 268 = mq 210,00 x €/mq 0,91 = € 191,10



Superficie sub 269 = mq 1.150,00 x €/mq 0,91 =	€ 1.046,50
Superficie sub 270 = mq 534,00 x €/mq 0,91 =	€ 485,94
Superficie sub 271 = mq 450,00 x €/mq 0,91 =	€ 409,50
Superficie sub 272 = mq 200,00 x €/mq 0,91 =	€ 182,00
Superficie sub 278 = mq 1.870,00 x €/mq 0,91 =	€ 1.701,70
<b>Valore commerciale TOTALE</b>	<b>€ 4.016,74</b>

**Il terreno individuato al foglio n. 16 part.IIa 387:**

Terreni di coltura : Uliveto/vigneto

Superficie sub 387 = mq 900,00 x €/mq 1,42 = € 1.278,00

**Valore commerciale TOTALE € 1.278,00**

**Il terreno individuato al foglio n. 17 part.IIa 35:**

Terreni di coltura : pascolo

Superficie sub 35 = mq 5.110,00 x €/mq 0,37 = € 1.890,70

**Valore commerciale TOTALE € 1.890,70**

**Il terreno individuato al foglio n. 12 part.IIa 341:**

Superficie sub 341 mq 24,00 = a corpo € 400,00

**Valore commerciale TOTALE € 400,00**

**TERZO QUESITO**

3. se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravati, anche con riguardo ai danni causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il sottoscritto ha accertato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso,

che nei confronti dei sigg

seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- [REDACTED]
1. Iscrizione contro del 13/10/1983 reg. part. 615 reg. gen. 10099 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
  2. Trascrizione a favore del 28/01/1987 reg. part. 1020 reg. gen. 1139 Atto per causa morte – successione;
  3. Trascrizione a favore del 16/06/1987 reg. part. 4930 reg. gen. 5741 Atto per causa morte – successione;
  4. Trascrizione contro del 16/07/1987 reg. part. 5800 reg. gen. 6799 Atto tra vivi – compravendita;
  5. Trascrizione contro del 16/07/1987 reg. part. 5801 reg. gen. 6800 Atto tra vivi – compravendita;
  6. Trascrizione contro del 21/04/1988 reg. part. 3796 reg. gen. 4561 Atto tra vivi – compravendita;
  7. Trascrizione contro del 17/06/1988 reg. part. 5694 reg. gen. 6898 Atto tra vivi – compravendita;
  8. Trascrizione contro del 14/11/1988 reg. part. 10573 reg. gen. 12664 Atto tra vivi – compravendita;
  9. Iscrizione contro del 07/11/1989 reg. part. 755 reg. gen. 11952 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
  10. Iscrizione contro del 07/11/1989 reg. part. 756 reg. gen. 11953 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
  11. Trascrizione contro del 19/01/1990 reg. part. 1002 reg. gen. 1093 Atto tra vivi – compravendita;
  12. Trascrizione a favore del 27/11/1990 reg. part. 10203 reg. gen. 12048 Atto tra vivi –

- compravendita;
13. Trascrizione a favore del 17/12/1990 reg. part. 11043 reg. gen. 13003 Atto tra vivi –  
compravendita;
14. Iscrizione contro del 05/05/1992 reg. part. 368 reg. gen. 5031 privilegio derivante da  
concessione a garanzia di finanziamento;
15. Iscrizione contro del 05/05/1992 reg. part. 369 reg. gen. 5032 Ipoteca volontaria derivante  
da Concessione a Garanzia di Mutuo;
16. Trascrizione a favore del 21/09/1993 reg. part. 6819 reg. gen. 8242 Atto tra vivi –  
compravendita;
17. Iscrizione contro del 09/08/1994 reg. part. 811 reg. gen. 7980 Ipoteca volontaria derivante  
da Concessione a Garanzia di Credito;
18. Trascrizione contro del 04/07/1995 reg. part. 5111 reg. gen. 6323 Atto tra vivi –  
compravendita;
19. Trascrizione contro del 01/03/1996 reg. part. 51816 reg. gen. 2206 Atto Giudiziario –  
Verbale di pignoramento immobili;
20. Iscrizione contro del 01/03/1996 reg. part. 208 reg. gen. 2247 Ipoteca giudiziale derivante  
da decreto ingiuntivo;
21. Trascrizione contro del 21/03/2000 reg. part. 2828 reg. gen. 3501 Atto Esecutivo  
Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
22. Trascrizione contro del 03/02/2010 reg. part. 836 reg. gen. 1194 Atto per causa di morte  
– Accettazione di eredità con beneficio di inventario;
23. Iscrizione contro del 20/04/2012 reg. part. 317 reg. gen. 4097 Ipoteca in rinnovazione  
derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento.

1. Trascrizione a favore del 19/04/1982 reg. part. 3264 reg. gen. 3264 Atto tra vivi – compravendita;
2. Iscrizione contro del 13/10/1983 reg. part. 615 reg. gen. 10099 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
3. Trascrizione contro del 23/06/1988 reg. part. 6082 reg. gen. 7335 Atto tra vivi – compravendita;
4. Iscrizione contro del 07/11/1989 reg. part. 755 reg. gen. 11952 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
5. Iscrizione contro del 07/11/1989 reg. part. 756 reg. gen. 11953 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
6. Iscrizione contro del 05/05/1992 reg. part. 368 reg. gen. 5031 privilegio derivante da concessione a garanzia di finanziamento;
7. Iscrizione contro del 05/05/1992 reg. part. 369 reg. gen. 5032 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo;
8. Trascrizione a favore del 08/04/1993 reg. part. 2689 reg. gen. 3181 Atto per causa morte – successione;
9. Trascrizione a favore del 08/04/1993 reg. part. 2692 reg. gen. 3184 Atto per causa morte – successione;
10. Trascrizione a favore del 21/09/1993 reg. part. 6819 reg. gen. 8242 Atto tra vivi – compravendita;
11. Trascrizione contro del 11/12/1993 reg. part. 9367 reg. gen. 11346 Atto tra vivi – compravendita;
12. Iscrizione contro del 09/08/1994 reg. part. 811 reg. gen. 7980 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Credito;

13. Trascrizione contro del 04/07/1995 reg. part. 5111 reg. gen. 6323 Atto tra vivi – compravendita;
14. Trascrizione contro del 05/10/1995 reg. part. 7548 reg. gen. 9244 Atto tra vivi – compravendita;
15. Trascrizione contro del 05/10/1995 reg. part. 7549 reg. gen. 9245 Atto tra vivi – compravendita;
16. Trascrizione a favore del 02/11/1995 reg. part. 8493 reg. gen. 10371 Atto per causa morte – successione;
17. Trascrizione contro del 01/03/1996 reg. part. 51816 reg. gen. 2206 Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili;
18. Iscrizione contro del 01/03/1996 reg. part. 208 reg. gen. 2247 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
19. Trascrizione contro del 27/03/1997 reg. part. 2675 reg. gen. 3192 Atto tra vivi – compravendita;
20. Trascrizione contro del 21/03/2000 reg. part. 2828 reg. gen. 3501 Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
21. Trascrizione contro del 03/02/2010 reg. part. 836 reg. gen. 1194 Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario;
22. Iscrizione contro del 20/04/2012 reg. part. 317 reg. gen. 4097 Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento.

#### QUARTO QUESITO

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;*

All'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo risultano richieste di Condono Edilizio per i seguenti fabbricati:

Fabbricato in via Colle delle Croci n. 4 e 6 individuato al foglio n. 12 particelle n. 234 sub 6, n. 235 e n.653 (garage);

- Richiesta Condono Edilizio protocollo n. 1465 del 30/09/1986 – per l'ampliamento, il cambio di destinazione d'uso e prospettico (part.IIa 234);
- Richiesta Condono Edilizio protocollo n. 1461 del 30/09/1986 – per il cambio di destinazione d'uso (part.IIa 653);

Immobile in via Roma n. 21 individuato al foglio n. 12 particella n. 732 sub 9 e 4;

- Richiesta Condono Edilizio protocollo n. 1463 del 30/09/1986 - il cambio di destinazione d'uso;

Per gli abusi edilizi relativi alle richieste di Condono Edilizio, per i fabbricati suindicati, risultano pagate le oblazioni, presentata la documentazione tecnica ed effettuato l'accatastamento; manca il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

#### QUINTO QUESITO

*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;*

A seguito della richiesta inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo n. di prot. 902 del 19/06/2013 (allegato 37 – richiesta documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo), con la quale si richiedevano eventuali copie delle licenze Edilizia, Concessione Edilizia e/o Permessi di Costruire e la

dichiarazione di Agibilità, Condoni Edilizi ecc. relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. In data 26/08/2013, con n. di prot. 1218, il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo (**allegato 37A – risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo**), ha comunicato quanto segue:

1) Complesso edilizio in via Piana Pasquale n. 13 individuato al foglio 13 particella 1242 sub 4-5-6 (mobilificio/garage e magazzino):

- Concessione Edilizia n.9/82 n. di protocollo 1455 – concessione per la "Costruzione di un edificio contenitore ad uso commerciale";
- Concessione Edilizia n.6/84 n. di protocollo 755 – Variante alla Concessione Edilizia n. 9/82.
- Rilascio del certificato di Agibilità n. 443/85 del 04/04/1985 (mobilificio);
- Concessione Edilizia n.19/90 n. di protocollo 33/90 del 21/07/1990 – per apertura vano finestra e sovrastante pensilina;
- Autorizzazione Edilizia n.1 del 06/12/1990 per la realizzazione di muretti di recinzione e sistemazione piazzali;
- Concessione Edilizia n.18/91 n. di protocollo 32/91 per la realizzazione di un fabbricato uso garage e magazzino;
- Autorizzazione Edilizia (art. 26 della L.47/85) n.8 del 14/07/1993 opere interne;
- Rilascio del certificato di Agibilità n. 1/93 del 16/07/1993 (garage/magazzino);

2) Fabbricato in via Colle delle Croci n. 4 e 6 individuato al foglio n. 12 particelle n. 234 sub 6, n. 235 e n.653 (garage):

- Richiesta Condono Edilizio protocollo n. 1465 del 30/09/1986 – per l'ampliamento, il cambio di destinazione d'uso e prospettico (part.lla 234);

- Richiesta Condono Edilizio protocollo n. 1461 del 30/09/1986 – per il cambio di destinazione d'uso (part.IIa 653);
- Autorizzazione Edilizia n. 10/89 del 18/04/1989 “progetto di risanamento e cambio di destinazione d'uso”;

3) Immobile in via Roma n. 21 individuato al foglio n. 12 particella n. 732 sub 9 e 4;

- Richiesta Condono Edilizio protocollo n. 1463 del 30/09/1986 - il cambio di destinazione d'uso;
- Permesso di Costruire n. 6/2007 prot. N. 894 del 12/05/2007 – “Progetto di nuova distribuzione funzionale e cambio d'uso”.

4) I fabbricati individuati in Catasto: - foglio 13 particella 98 sub 1 e 2; foglio 13 particella 96 sub 1 e 2; foglio 13 particella 1402; foglio 12 particella 234 sub 6; foglio 12 particella 720 sub 5; foglio 12 particella 335 sub 1-2-3; per mancanza di dati in archivio e caratteristiche costruttive risultano antecedenti al 1942 ed attualmente versano in precarie condizioni statiche e manutentive.

SESTO QUESITO

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;

Risultano intestati

seguenti beni in virtù di :

- Atto di compravendita del 07/12/1981 – nota di Trascrizione del 29/12/1981 nn.

11950/10340, l'immobile individuato al foglio n. 12 particella 235. ATTUALMENTE

OCCUPATA DAL

- Atto di compravendita del 31/03/1982 – nota di Trascrizione del 19/04/1982 nn. 3850/3264,

l'immobile individuato foglio n. 12 particella 653 ATTUALMENTE OCCUPATA DAL SIG.



[REDACTED]

- Denuncia di successione nota dell'8/04/93 nn. 3181/2689 (per ½) degli immobili individuati al foglio n. 8 particelle nn. 108,110, 120. Con denuncia di successione nota dell'8/04/93 nn. 3184/2692 e rettifica d'ufficio con nota del 2/11/1995 nn. 10371/8493 la proprietà di 1/1.

- Denuncia di successione nota dell'8/04/93 nn. 3184/2692 e rettifica d'ufficio con nota del 2/11/1995 nn. 10371/8493 la proprietà di 1/1 dei seguenti immobili individuati al foglio n. 8 particella 109, foglio n. 12 particelle 234 sub 6 ATTUALMENTE OCCUPATA DAL SIG. DI

[REDACTED]

part.IIa vedi allegato 18 – visura catastale storica) foglio n. 13 particelle 134, 243 (giardino dell'abitazione principale del sig.

[REDACTED]

17 particella 35, foglio n. 4 particelle 1, 2, 3, 112, 20, 21, 42, 287, foglio n. 16 particella 387, foglio n. 3 particelle 35, 36, 136, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 354 e 355 (allegato 19 – visura storica), foglio n. 14 particelle 251, 256, 258, 260, 261, 268, 269, 270, 271, 278, 279, 280, 313, 314, 403 e 462. Le unità immobiliari individuate al foglio n. 12 particella 732 sub 4 e 9 (ex sub 1 della planimetria catastale) risultano tra i beni del sig. Di

[REDACTED]

riserve sul sub 4 (atti di passaggio intermedi non esistenti) ed al sub 9 (classamento e rendita rettificati notifica in corso con prot. CB0270879/2009 del 09/12/2009).

ATTUALMENTE OCCUPATI

[REDACTED]

Risultano intestati [REDACTED]

15/11/1943 i seguenti beni in virtù di :

- Atto di compravendita del 02/11/1990, n. di rep. 70854 – nota di Trascrizione del 27/11/1990 nn. 10203/12048, i seguenti immobili individuati al foglio n. 13 particelle nn.

1094,1243,1392,1397,1401 e 1402 (fabbricato rurale non accatastato all'urbano). Come precedentemente relazionato le particelle nn. 1094,1243,1392,1397 e 1401 oggi sono soppresse e sono individuate alla part.IIa n. 1242 (allegati 15 – 15A – 15B – 15C – 15D – 15E – visure catastali storiche). IL COMPLESSO IMMOBILIARE OSPITA UNA ATTIVITA' COMMERCIALE ED E' OCCUPATO DAGLI EREDI BENEFICIATI.

- Atto di compravendita del 20/01/1977 – nota di Trascrizione del 09/02/1977 nn. 1132/1044, i seguenti immobili individuati al foglio n. 13 particelle nn. 96 (con diritto alla corte particella 97), 100, 101 e 1242. Come precedentemente relazionato il fabbricato individuato alla part.IIa 96 oggi, al catasto terreni, ha un'altra intestazione (allegato 8 – visura storica catastale - allegato 9 – nota di trascrizione - allegati 10 – 10A – 10B – visura per immobile e storica). ATTUALMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' OCCUPATA.

- Atto di compravendita del 26/11/1990 n. di rep. 70941 – nota di Trascrizione del 17/12/1990 nn. 13003/11043, l'immobile individuato al foglio n. 13 particella 98 sub 1 e 2. ATTUALMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' OCCUPATA.

- Atto di compravendita del 05/11/1970 n. di rep. 42784 – registrato a Campobasso il 24/11/1970 n. 2572, l'immobile individuato al foglio 13 particella 64. ATTUALMENTE INTESTATO AD ALTRO SOGGETTO.

#### SETTIMO QUESITO

*7. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale 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;*

Dall'analisi dei documenti reperiti e dallo studio effettuato non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

#### OTTAVO QUESITO

8. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'analisi dei documenti, dal sopralluogo effettuato emerge che non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

#### NONO QUESITO

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"

Considerato che le unità immobiliari sono ben distinte, la vendita delle stesse può essere effettuata in più lotti come di seguito composti e con il relativo prezzo:

Lotto 1) <u>Locale commerciale (fg.13 p.lla 1242 sub 4-5-6; 100 e 101)</u>	€ 1.541.375,00
Lotto 2) <u>unità residenziale (fg.12 p.lle 234 sub 6, 235, fg. 13 part.lla243)</u>	€ 113.325,00
Lotto 3) <u>box auto (fg. n.12 p.lla 653)</u>	€ 28.496,00
Lotto 4) <u>unità residenziale (fg. n.13 p.lle 96 e 98 sub 1 e 2)</u>	€ 69.825,00
Lotto 5) <u>unità residenziale (fg. n.12 p.lla 732 sub 1 (oggi 9) -</u>	€ 36.955,00
Lotto 6) <u>unità residenziale (fg. n.12 p.lla 335)</u>	€ 3.206,25
Lotto 7) <u>unità residenziale (fg. n.12 p.lla 718 sub 3 - 720 sub 5)</u>	€ 16.791,25
Lotto 8) <u>unità residenziale e terreno (fg. n.13 p.lle 1402 e 1074)</u>	€ 7.125,00
Lotto 9) <u>terreno (fg. n.3 p.lle 35 - 36 - 136)</u>	€ 4.231,20
Lotto 10) <u>terreno (fg. n.3 p.lle 346-347 -348-349-350-351-354-355)</u>	€ 11.561,20
Lotto 11) <u>terreno (fg. n.4 p.lle 1-2-3-20-21-42-112-287)</u>	€ 7.146,60
Lotto 12) <u>terreno (fg. n.8 p.lle 108-109-110-120)</u>	€ 4.312,90
Lotto 13) <u>terreno (fg. n.13 p.lle 134-1129)</u>	€ 1.310,40
Lotto 14) <u>terreno (fg. n.13 p.lle 1298-64)</u>	€ 2.123,50

Lotto 15) <u>terreno (fg. n.14 p.lle 251-256)</u>	€ 2.202,20
Lotto 16) <u>terreno (fg. n.14 p.lle 314-313-260-403-462-258-261)</u>	€ 8.153,40
Lotto 17) <u>terreno (fg. n.14 p.lle 279-280)</u>	€ 2.875,60
Lotto 18) <u>terreno (fg. n.14 p.lle 278-270-269-268-271-272)</u>	€ 4.016,74
Lotto 19) <u>terreno (fg. n.16 p.lle 387)</u>	€ 1.278,00
Lotto 20) <u>terreno (fg. n.17 p.lle 35)</u>	€ 1.890,70
Lotto 21) <u>terreno (fg. n.12 p.lle 341)</u>	€ 400,00

#### DECIMO QUESITO

10. *l'esistenza di quote di proprietà dei beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato.*

**I suddetti beni sono di proprietà esclusiva, e quindi non esistono quote di proprietà appartenenti a persone diverse dagli esecutati.**

#### UNDICESIMO QUESITO

11. *ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente.*

**Per tutti i fabbricati, oggetto della presente relazione, non esiste l'attestato di Certificazione Energetica.**

Dopo aver trasmesso la presente consulenza ai creditori procedenti, avendo così espletato il mandato conferito, con scrupolo ed obiettività, il sottoscritto assegna la presente consulenza nelle mani dell'Ecc.mo Sig. Giudice.

Si allegano:

cd in formato word della presente consulenza

- Allegato 1 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 1A – Richiesta di proroga;

- Allegato 2 – Nota di trascrizione del 03/02/2010 n. di reg. gen. 1194 reg. part. 836;
- Allegato 3 – Visura storica fg. 13 – part.IIa n. 64;
- Allegato 4 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 5 - Ispezione ipotecaria;
- Allegato 6 – Nota di trascrizione del 30/04/2003 n. di reg. gen. 4354 reg. part. 3386;
- Allegato 6A – Nota di trascrizione del 30/04/2003 n. di reg. gen. 4355 reg. part. 3387;
- Allegato 7 – Nota di trascrizione del 26/05/2005 n. di reg. gen. 5323 reg. part. 3844;
- Allegato 8 – Visura storica fg. 13 – part.IIa n. 96;
- Allegato 9 – Nota di trascrizione del 09/02/1977 n. di reg. gen. 1132 reg. part. 1044;
- Allegato 10 – Visura catastale fg. 13 – part.IIa n. 96;
- Allegati 10A, 10B– Visura storica fg. 13 – part.IIa n. 96 sub 1 e 2;
- Allegato 10C – documentazione fotografica fg. 13 – part.IIe n. 96 e 98;
- Allegato 11 – Visure catastali [REDACTED]
- Allegato 12 – Visure catastali [REDACTED]
- Allegato 13 - Ispezione ipotecaria;
- Allegati 14 – 14A – 14B – 14C - stralcio e planimetrie catastali fg. 13 part.IIa 1242 sub. 4 – 5 – 6;
- Allegati 14D – documentazione fotografica fg. 13 part.IIa 1242 sub. 4;
- Allegati 14E documentazione fotografica fg. 13 part.IIa 1242 sub. 5 – 6;
- Allegati 15 – 15A – 15B – 15C – 15D - 15E – 15F e 15G visure storiche fg. 13 part.IIe 1242 – 1243 – 1392 – 1397 – 1094 – 1401 – 1427 e 1422;
- Allegati 16 – 16A - visura storica e stralcio planimetrico fg.15 part.IIa 216;
- Allegati 17 – 17A - visure storiche fg.13 part.IIe 1425 e 1426;
- Allegato 18 – Visura storica fg. 12 – part.IIa n.335;

- Allegati 18A – 18B – 18C – 18D – 18E – 18F – 18G – 18H – 18I – 18L - visure storiche, stralcio di mappa e planimetrie fg. 12 part.IIa 335;
- Allegato 19 – Visura storica fg. 3 – part.IIa n.355;
- Allegato 20 – stralcio planimetrico e planimetrie catastali della part.IIa 96 e della part.IIa 98 del fg. n. 13;
- Allegato 21 – stralcio planimetrico e planimetrie catastali delle part.IIe 234, 235, 653 foglio n. 12 e particella 243 fg. n.13;
- Allegato 22 – documentazione fotografica della part.IIe 234, 235, 653 foglio n. 12 e particella 243 foglio n.13;
- Allegato 23 – stralcio planimetrico e planimetrie catastali della part.IIa 732 sub 1 (oggi sub 9) e sub 4 del foglio n. 12;
- Allegato 24 – documentazione fotografica della part.IIa 732 sub 1 (oggi sub 9) e sub 4 del foglio n. 12;
- Allegato 25 – documentazione fotografica della part.IIa 335 del foglio n. 12;
- Allegato 26 – planimetrie catastali delle part.IIe 718 sub 3 e 720 sub 5 del foglio n. 12;
- Allegato 27 – stralcio catastale part.IIe 1402 e 1074 del foglio n. 13;
- Allegato 27A – documentazione fotografica part.IIe 1402 e 1074 del foglio n. 13;
- Allegato 28 – documentazione fotografica part.IIe 100 e 101 del foglio n. 13;
- Allegato 29 – documentazione fotografica part.IIe 35 – 36 – 136 - 346 - 347 - 348 - 346 - 349 - 350 - 351 - 354 - 355 del foglio n. 3;
- Allegato 29A – stralcio catastale part.IIe 35 – 36 – 136 del foglio n. 3;
- Allegato 29B – stralcio catastale part.IIe 346 - 347 - 348 - 346 - 349 - 350 - 351 - 354 – 355 del foglio n. 3;
- Allegato 30 – documentazione fotografica part.IIe 1 - 2 - 3 - 20 – 21 – 42 - 112 - 287 del

foglio n. 4;

- Allegato 30A – stralcio catastale part.lla 1 - 2 - 3 - 20 – 21 – 42 - 112 - 287 del foglio n. 4;
- Allegato 31 – documentazione fotografica part.lla 108 – 109 – 110 - 120 del foglio n. 8;
- Allegato 31A – stralcio catastale part.lla 108 – 109 – 110 - 120 del foglio n. 8;
- Allegato 32 – documentazione fotografica part.lla 64 – 134 – 1129 – 1298 del foglio n. 13;
- Allegato 32A – stralcio catastale part.lla 64 – 134 – 1129 – 1298 del foglio n. 13;
- Allegato 33 – documentazione fotografica part.lla 251 - 256 - 258 - 403 - 460 - 461 - 462 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 279 - 280 - 278 - 313 – 314 del foglio n. 14;
- Allegato 33A – stralcio catastale part.lla 251 - 256 - 258 - 403 - 460 - 461 - 462 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 279 - 280 - 278 - 313 – 314 del foglio n. 14;
- Allegato 34 – documentazione fotografica part.lla 387 del foglio n. 16;
- Allegato 34A – stralcio catastale part.lla 387 del foglio n. 16;
- Allegato 35 – documentazione fotografica part.lla 35 del foglio n. 17;
- Allegato 35A – stralcio catastale part.lla 35 del foglio n. 17;
- Allegato 36 – documentazione fotografica part.lla 341 del foglio n. 12;
- Allegato 36A – stralcio catastale part.lla 341 del foglio n. 12;
- Allegato 37 – richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo;
- Allegato 37A – risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Galdo;

Campobasso, li 29/08/2013

**Dott. Ing. GIANFRANCO CARLONE**  
Ordine degli Ingegneri  
di Campobasso  
Albo N° 196

Ing. Gianfranco Carlone  
