

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

CONCORDATO PREVENTIVO N°14/2017

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”

GIUDICE DELEGATO: DOTT. NICOLA VALLETTA

COMMISSARIO GIUDIZIARIO: DOTT. FILIPPO ROSA

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA

Io sottoscritto **geom. Roberto Marino**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n°597, con provvedimento di nomina del Commissario Giudiziario del 23 aprile 2018, autorizzato in pari data dal Giudice Delegato, sono stato incaricato di procedere alla stima del patrimonio immobiliare della società in epigrafe situato nei Comuni di Vasto (CH), Torremaggiore (FG) e Campobasso dove, nei giorni 9 e 14 maggio 2018, mi sono recato insieme al dott. Filippo Rosa per le operazioni sopralluogo di rito.

In occasione di tali sopralluoghi, alla presenza dell'ing. Michele Schiavone in rappresentanza della Società “XXXXXXXXXXXXXXXX” e con l'ausilio del mio collega di Studio, geom. Massimo Marino, ho effettuato, previo esame della documentazione in atti, tutti i necessari accertamenti e rilievi fotografici redigendo alla fine gli appositi verbali di cui

all'allegato "A" (relativo all'accesso agli immobili nei Comuni di Vasto e di Torremaggiore) ed all'allegato "B" (relativo all'accesso agli immobili nel Comune di Campobasso).

Premesso quanto sopra, prelieve ulteriori acquisizioni di dati e documenti utili e prelieve verifiche telematiche presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Chieti - Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare, espongo quanto segue precisando preliminarmente che il criterio di valutazione adottato per la stima delle unità immobiliari è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche, strutturali e realizzative, dell'epoca di costruzione, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, delle situazioni di possesso, dell'incidenza di vincoli pregiudizievoli e di servitù di qualsiasi genere laddove sussistenti, nonché dello stato di fatto, di tutte le altre particolarità proprie degli immobili stessi e degli elementi distintivi e qualificativi a questi riferibili.

Ciò tenendo conto, tra l'altro, delle risultanze di mercato in ambito locale e delle verifiche comparative con fonti attendibili, del contributo (seppur indicativo) derivante dai

parametri riportati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), di eventuali carenze e/o difformità di tipo urbanistico e catastale, della collocazione rispetto alle principali reti viarie urbane, della tipologia e della qualità degli impianti tecnologici, delle peculiarità architettoniche e di tutto quanto incidente sulla determinazione della valenza di ogni singolo bene, nonché considerando, in maniera prudentiale e con equilibrato apprezzamento, la crisi economica all'origine della contrazione della domanda (contrapposta ad una crescente offerta immobiliare) e la realtà socio-economica degli ambiti territoriali nei quali gli immobili stessi sono ricompresi.

Inoltre, per il terreno edificatorio si è tenuto conto della sua valenza in funzione della localizzazione, della giacitura e delle possibilità di utilizzazione e di sfruttamento in base alla destinazione d'uso consentita dalle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali che disciplinano le aree ricadenti, come quella di specie, nella zona di espansione residenziale.

La Società "XXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede legale ora in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, detiene un consistente patrimonio immobiliare costituito da un terreno

edificatorio e da una pluralità di beni, con destinazioni d'uso diversificate, situati nei Comuni di Vasto (CH), Torremaggiore (FG) e Campobasso.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

A) IMMOBILI NEL COMUNE DI VASTO

Fabbricato alla Via L. Cardone (particella 5482)

Trattasi di un edificio condominiale che è ricompreso nel complesso residenziale "██████████" alla Contrada Palombari, ricadente nel Comparto n°25 del Comprensorio n°1 del Piano di Lottizzazione (la cui esecuzione fa riferimento alla Convenzione, stipulata con il Comune di Vasto, trascritta a Chieti il 15.09.2000 al n°10550 R.P.), accessibile dalla Via L. Cardone e situato in posizione di semicentralità in un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di insediamenti prettamente residenziali.

Detto fabbricato è stato realizzato con strutture portanti di cemento armato, solai di laterocemento, murature di tamponamento a cassetta, divisori di laterizi forati e copertura a tetto, ha una consistenza di un piano interrato, adibito in parte a garage ed in parte ad uso abitativo, e di tre piani in elevazione fuoriterra dove sono ricavate le villette a schiera.

Inoltre, il fabbricato si presenta nelle condizioni quali

evidenziate nella documentazione fotografica allegata ed è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n°597/92 dell'11.11.2003 a cui hanno fatto seguito la Concessione Edilizia (variante non sostanziale) n°373/2006 del 13.09.2007 e la richiesta in data 22.01.2008 del certificato di abitabilità a tutt'oggi non ancora rilasciato.

1) Garage al piano interrato (particella 5482 sub 5)

Trattasi di un garage situato al piano interrato del fabbricato precedentemente descritto, attualmente posseduto dal signor XXXXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita stipulato in data 20.09.2009 per il convenuto prezzo di € 300.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensivo anche il villino di cui alla particella 5482 sub 6), censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5482 sub 5 (categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq.42 - rendita catastale € 104,12), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.42 e confinante nell'insieme con la corte condominiale, con la villetta di proprietà della stessa ditta (particella 5482 sub 6) e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello

del villino di cui al successivo punto 3

2) Garage al piano interrato (particella 5482 sub 22)

Trattasi di un garage situato al piano interrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5482 sub 22 (categoria C/6 - classe 7 - consistenza mq.90 - rendita catastale € 306,78), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.90 e confinante nell'insieme con la corte condominiale e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 90 x € 800,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 72.000,00

Entrambi i predetti garage sono dotati di serrande basculanti metalliche con apertura manuale e di impianti idrico ed elettrico, versano in discreto stato di conservazione e di manutenzione in generale e sono pavimentati ed intonacati.

3) Villino ai piani interrato, terra, primo e secondo sottotetto (particella 5482 sub 6)

Trattasi di una unità immobiliare urbana ad uso abitati-

vo ricavata ai piani interrato, terra, primo e secondo sottotetto, attualmente posseduta (insieme al garage/particella 5482 sub 5) dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del su citato preliminare di vendita del 20.09.2009, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5482 sub 6 (categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 12 - rendita catastale € 1.146,53) e composta da un locale con angolo cottura, w.c. e disimpegni al piano interrato, da due locali, angolo cottura, bagno e disimpegno al piano terra con annessi balcone (circa mq.9), veranda (circa mq.14) e giardino (circa mq.75), da tre camere, doppi servizi e disimpegno al primo piano con annessi balconi (circa mq.15) e da due camere, stanzino e bagno al secondo piano sottotetto.

Detto villino è internamente collegato mediante un'apposita gradinata ed usufruisce di un autonomo impianto ascensore a servizio di tutti i piani, sviluppa una superficie lorda complessiva (comprensiva dello spazio occupato dal vano scala-ascensore, dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.274 (di cui mq.50 al piano interrato dell'altezza di m.3,60; mq.84 al piano terra dell'altezza di m.2,90; mq.70 al primo piano dell'altezza di m.2,70; mq.70 al secon-

do piano sottotetto dell'altezza variabile da m.1,55 a m.2,90) e confina nell'insieme con la corte condominiale, con il garage della stessa ditta (particella 5482 sub 5) e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

– Piano interrato

mq. $50 \times 0,60 =$ mq. 30

– Piano terra mq. 84

incidenza del balcone

mq. $9 \times 1/3 =$ mq. 3

incidenza della veranda

mq. $14 \times 1/2 =$ mq. 7

incidenza del giardino

mq. $75 \times 0,20 =$ mq. 15

– Primo piano mq. 70

incidenza dei balconi

mq. $15 \times 1/3 =$ mq. 5

– Secondo piano sottotetto

mq. $70 \times 0,70 =$ mq. 49

Totale superficie ragguagliata mq. 263

Valore ricomprensente, come da preliminare

di vendita, anche il garage di cui al prece-
dente punto 1

€ 300.000,00

4) Villino ai piani terra, primo e secondo sottotetto
(particella 5482 sub 19)

Trattasi di una unità immobiliare urbana ad uso abitativo ricavata ai piani terra, primo e secondo sottotetto, attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5482 sub 19 (categoria A/7 - classe 1-consistenza vani 14,5- rendita catastale € 1.385,40) e composta dall'ingresso-vano scala al piano terra con annesso sottostante giardino di circa mq.60 da cui si accede attraverso una gradinata esterna, da cinque camere, doppi servizi e disimpegno al primo piano con annessi balconi di circa mq.39 e da quattro camere, cucina e doppi servizi al secondo piano piano sottotetto.

Detto villino è internamente collegato mediante un'apposita gradinata, sviluppa una superficie lorda complessiva (comprensiva dello spazio occupato dal vano scala, dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq. 241 (di cui mq. 16 al piano terra; mq. 115 al primo piano dell'altezza di m. 2,90; mq. 110 al secondo piano sottotetto dell'altezza

variabile da m. 1,70 a m. 2,90) e confina nell'insieme con la corte condominiale e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

– Piano terra mq. 16

incidenza del giardino

mq. 60 x 0,20 = mq. 12

– Primo piano mq. 115

incidenza dei balconi

mq. 39 x 1/3 = mq. 13

– Secondo piano sottotetto

mq. 110 x 0,70 = mq. 77

Totale superficie ragguagliata mq. 233

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.250,00/mq.

per cui

mq. 233 x € 1.250,00 = € 291.250,00

Entrambi i predetti villini sono privi dei relativi attestati di prestazione energetica (APE), sono dotati di videocitofono, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuiti di acqua

calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone alimentato da apposita caldaia a gas metano, versano in discreto stato di conservazione e di manutenzione in generale e sono stati rifiniti con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di buona fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo civile.

Al riguardo si precisa che il villino di cui alla particella 5482 sub 19, dove alcuni radiatori non sono allacciati, è privo di tinteggiatura e di caldaia e presenta il bagno piccolo al primo piano e quello grande al secondo piano provvisti soltanto di piatto doccia ed il bagno grande al primo piano e quello piccolo al secondo piano privi di tutti i pezzi igienico-sanitari.

Inoltre, sia i due garage che i due villini (a parte la realizzazione del divisorio al centro del garage sub 22 e la rappresentazione dei balconi inesistenti a livello del secondo piano sottotetto del villino sub 19) sono sostanzialmente conformi sia alle planimetrie di accatastamento di cui ai modelli DOCFA protocollati il 28.11.2007 al n°CH0380554 (particelle 5482 sub 5 e sub 6) ed il 09.03.2009 al n°CH0068102 (particelle 5482 sub 22 e sub 19), in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Chieti-Territorio

che ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati.

Fabbricato alla Via L. Cardone (particella 5397)

Trattasi di un edificio condominiale ricompreso nello stesso su citato complesso residenziale "██████████" realizzato con strutture portanti di cemento armato, solai di latero-cemento, murature di tamponamento a cassetta, divisori di laterizi forati e copertura a tetto, dotato di impianti ascensore (uno per ogni singola scala) e della consistenza di un piano interrato adibito a garage e di quattro piani in elevazione dove sono ricavate le unità abitative ai piani terra, primo e secondo ed i magazzini ed i locali sottotetto al terzo piano.

Inoltre il fabbricato si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata ed è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n°597/92 dell'11.11.2003 a cui hanno fatto seguito la Concessione Edilizia in Variante n°143/2004 del 26.01.2005 e la richiesta in data 13.11.2006 del certificato di abitabilità a tutt'oggi non ancora rilasciato.

1) Garage al piano interrato (particella 5397 sub 46)

Trattasi di un garage situato al piano interrato del fabbricato precedentemente descritto, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Ca-

tasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5397 sub 46 (categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq.17 - rendita catastale € 42,14), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.17 e confinante nell'insieme con il terrapieno, l'area di manovra condominiale e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 17 x € 800,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 13.600,00

2) Garage al piano interrato (particella 5397 sub 54)

Trattasi di un garage situato al piano interrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5397 sub 54 (categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq.17 - rendita catastale € 42,14), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.17 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area di manovra condominiale e con altri garage rispettivamente della stessa ditta (particella 5397 sub 55) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 17 x € 800,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprensente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 13.600,00

3) Garage al piano interrato (particella 5397 sub 55)

Trattasi di un garage situato al piano interrato, attualmente posseduto dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita stipulato in data 20.10.2007 per il convenuto prezzo di € 130.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche l'unità abitativa di cui alla particella 5397 sub 19), censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5397 sub 55 (categoria C/6-classe 5 - consistenza mq.17 - rendita catastale € 42,14), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.17 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area di manovra e locale tecnico condominiali e con altro garage della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (particella 5397 sub 54).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, nell'appartamento di cui al successivo punto 6

4) Garage al piano interrato (particella 5397 sub 61)

Trattasi di un garage situato al piano interrato, attual-

mente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5397 sub 61 (categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq.17 - rendita catastale € 42,14), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.17 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area di manovra condominiale e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 17 x € 800,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 13.600,00

5) Garage al piano interrato (particella 5397 sub 81)

Trattasi di un garage situato al piano interrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5397 sub 81 (categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq.17 - rendita catastale € 42,14), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.17 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area di manovra condominiale e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 17 x € 800,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 13.600,00

I predetti garage sono dotati di serrande basculanti metalliche con apertura manuale e di impianti idrico ed elettrico, versano in discreto stato di conservazione e di manutenzione in generale e sono pavimentati ed intonacati.

6) Appartamento al piano terra (particella 5397 sub 19)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al piano terra, attualmente posseduta (insieme al garage/particella 5397 sub 55) dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del su citato preliminare di vendita del 20.10.2007, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5397 sub 19 (categoria A/2 - classe 1 - consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 348,61), composta da tre camere con angolo cottura, doppi servizi e disimpegno con annessi spazi esterni esclusivi di mq.80 circa, dell'altezza di m.2,70, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.68 e confinante nell'insieme con la corte esterna ed il vano scala-

ascensore condominiali e con altri immobili rispettivamente di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o
loro aventi causa, salvo altri).

– Superficie lorda mq. 68

– Incidenza degli spazi esterni

mq. 80 x 0,20 = mq. 16

Sommano mq. 84

Valore ricomprensente, come da preliminare

di vendita, anche il garage di cui al precedente

punto 3 € 130.000,00

Il suddetto appartamento è privo del relativo attestato di prestazione energetica (APE), è dotato di videocitofono, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone alimentato da apposita caldaia a gas metano, versa in discreto stato di conservazione e di manutenzione in generale ed è stato rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di normale fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo civile.

7) Ripostiglio al terzo piano sottotetto

(particella 5397 sub 24)

Trattasi di un ripostiglio ricavato al terzo piano sottotetto, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5482 sub 24 (categoria C/2 - classe 4 - consistenza mq.15 - rendita catastale € 23,24), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.15 e confinante nell'insieme con il vano scala condominiale e con porzioni di sottotetto (particelle 5397 sub 3 e sub 4) comuni a tutti gli immobili della scala "A".

Valore

mq. 15 x € 700,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 10.500,00

8) Ripostiglio al terzo piano sottotetto

(particella 5397 sub 38)

Trattasi di un ripostiglio ricavato al terzo piano sottotetto, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5482 sub 24 (categoria C/2 - classe 4 - consistenza mq.15 - rendita catastale € 23,24), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.15 e confinante nell'insieme con il vano scala condomi-

niale e con porzioni di sottotetto (particelle 5397 sub 11 e sub 12) comuni a tutti gli immobili della scala "C".

Valore

mq. 15 x € 700,00 (parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 10.500,00

Entrambi i predetti ripostigli sono dotati di porticina metallica e sono pavimentati, intonacati e privi di impianti.

Inoltre, tutte le su descritte unità immobiliari sono sostanzialmente conformi sia alle planimetrie di accatastamento di cui al modello DOCFA protocollato il 3 novembre 2006 al n°CH0129654, in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Chieti-Territorio che ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati.

Fabbricato alla Via L. Cardone (particella 5153)

Trattasi di un edificio condominiale ricompreso nel già citato complesso residenziale "██████████", realizzato con strutture portanti di cemento armato, solai di laterocemento, murature di tamponamento a cassetta, divisori di laterizi forati e copertura a tetto, dotato di impianto ascensore e della consistenza di un piano interrato adibito a garage e di quattro piani in elevazione fuoriterra (oltre al sottotetto) dove sono

ricavate le unità abitative.

Inoltre il fabbricato si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata ed è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n°402 del 18.01.2003 a cui hanno fatto seguito la Concessione Edilizia in Variante n°128/2004 del 20.05.2004 e la richiesta in data 03.06.2004 del certificato di abitabilità a tutt'oggi non ancora rilasciato.

1) Garage al piano interrato (particella 5153 sub 12)

Trattasi di un garage situato al piano interrato del fabbricato precedentemente descritto, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5153 sub 12 (categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq.22 - rendita catastale € 54,54), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.22 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area di manovra condominiale e con altro garage rispettivamente della stessa ditta (particella 5153 sub 13) e di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 22 x € 800,00 (parametro comparativo
medio di stima ricomprensivo anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 17.600,00

2) Garage al piano interrato (particella 5153 sub 13)

Trattasi di un garage situato al piano interrato, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5153 sub 13 (categoria C/6 - classe 5 - consistenza mq.19 - rendita catastale € 47,10), dell'altezza di m.2,70, della superficie di circa mq.19 e confinante nell'insieme con il terrapieno, con l'area di manovra condominiale e con altri garage rispettivamente della stessa ditta (particella 5153 sub 12) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 19 x € 800,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche

l'incidenza delle parti condominiali) = € 15.200,00

I predetti garage sono attualmente entrambi detenuti da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di crediti vantati nei confronti della società proprietaria, sono dotati di serrande basculanti metalliche con apertura manuale e di impianti idrico ed elettrico e sono pavimentati ed intonacati.

3) Appartamento al piano terra (particella 5153 sub 19)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo rica-

vata al piano terra, attualmente posseduta dal signor
XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita
stipulato in data 17.04.2003 al prezzo di € 80.000,00 (al netto
dell'I.V.A.) come riportato nella perizia stragiudiziale in atti,
censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa
39 con il numero di particella 5153 sub 19 (categoria A/2 -
classe 1 - consistenza vani 3,5 - rendita catastale € 271,14),
composta da due camere con angolo cottura, bagno e
disimpegno con annesso giardino di mq.35 circa, dell'altezza
di m.2,70, della superficie lorda (comprensiva dello spazio
occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di
circa mq.57 e confinante nell'insieme con la corte, la rampa
ed il vano scala-ascensore condominiali e con altro immobile
di XXXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi
causa, salvo altri).

– Superficie lorda mq. 57

– Incidenza del giardino

mq. 35 x 0,20 = mq. 7

 Sommano mq. 64

Valore come da preliminare di vendita € 80.000,00

4) Appartamento al primo piano (particella 5153 sub 24)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al primo piano, attualmente anch'essa detenuta da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5153 sub 24 (categoria A/2 - classe 1 - consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 348,61), composta da tre camere con angolo cottura, bagno, ripostiglio e disimpegno con annesso balcone di mq.15 circa, dell'altezza di m.2,70, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.77 e confinante nell'insieme con il vano scala condominiale e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

- Superficie lorda mq. 77
- Incidenza del balcone
mq. 15 x 1/3 = mq. 5
- Sommano mq. 82
- Parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.200,00/mq.
per cui

mq. 82 x € 1.200,00 = € 98.400,00

5) Appartamento al secondo piano (particella 5153 sub 28)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al secondo piano, attualmente anch'essa detenuta da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 39 con il numero di particella 5153 sub 28 (categoria A/2 - classe 1 - consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 348,61), composta da tre camere con angolo cottura, bagno, ripostiglio e disimpegno con annesso balcone di mq.15 circa, dell'altezza di m.2,70, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.77 e confinante nell'insieme con il vano scala condominiale e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

– Superficie lorda mq. 77

– Incidenza del balcone

mq. 15 x 1/3 = mq. 5

Sommano mq. 82

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensente

anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.200,00/mq.

per cui

mq. 82 x € 1.200,00 = € 98.400,00

Tutti i predetti appartamenti sono privi dei relativi attestati di prestazione energetica (APE), sono dotati di videocitofono, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone alimentato da apposita caldaia a gas metano, versano in discreto stato di conservazione e di manutenzione in generale e sono stati rifiniti con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di normale fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo civile.

Inoltre, tutte le su descritte unità immobiliari sono sostanzialmente conformi sia alle planimetrie di accatastamento di cui al modello DOCFA protocollato il 31 maggio 2004 al n°CH0090749, in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Chieti-Territorio che ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati.

Si precisa infine che l'intero lotto di terreno della superficie catastale di mq.16.387, sul quale insistono anche i tre fabbricati, con annesse corti, precedentemente descritti e di cui alle particelle 5482 (ente urbano di mq.2.211), 5397 (ente

urbano di mq.1.456) e 5153 (ente urbano di mq.960), è pervenuto alla "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" per compravendita dalla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con atto per notaio Aldo d'Agostino del 2 novembre 2000/repertorio n°28549/raccolta n°5857, registrato a Vasto il 15.11.2000 e trascritto a Chieti il 18.11.2000 al n°13299 R.P.

RIEPILOGO

Fabbricato alla Via L. Cardone

(foglio n°39 - particella 5482)

1) Garage al piano interrato (particella 5482 sub 5)

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello del cespite di cui al successivo punto 3

2) Garage al piano interrato

(particella 5482 sub 22)

Valore € 72.000,00

3) Villino ai piani interrato, terra, primo e

secondo sottotetto (particella 5482 sub 6)

Valore ricomprensente, come da preliminare di vendita, anche il cespite di cui al precedente

punto 1 € 300.000,00

4) Villino ai piani terra, primo e secondo

sottotetto (particella 5482 sub 19)

Valore € 291.250,00

Fabbricato alla Via L. Cardone

(foglio n°39 - particella 5397)

1) Garage al piano interrato

(particella 5397 sub 46)

Valore € 13.600,00

2) Garage al piano interrato

(particella 5397 sub 54)

Valore € 13.600,00

3) Garage al piano interrato

(particella 5397 sub 55)

Valore ricompreso, come da preliminare di
vendita, in quello di cespite di cui al succes-
sivo punto 6

4) Garage al piano interrato

(particella 5397 sub 61)

Valore € 13.600,00

5) Garage al piano interrato

(particella 5397 sub 81)

Valore € 13.600,00

6) Appartamento al piano terra

(particella 5397 sub 19)

Valore ricomprensente, come da preliminare
di vendita, anche il cespite di cui al precedente

punto 3 € 130.000,00

7) Ripostiglio al terzo piano

(particella 5397 sub 24)

Valore € 10.500,00

8) Ripostiglio al terzo piano

(particella 5397 sub 38)

Valore € 10.500,00

Fabbricato alla Via L. Cardone

(foglio n°39 - particella 5153)

1) Garage al piano interrato

(particella 5153 sub 12)

Valore € 17.600,00

2) Garage al piano interrato

(particella 5153 sub 13)

Valore € 15.200,00

3) Appartamento al piano terra

(particella 5153 sub 19)

Valore come da preliminare di vendita € 80.000,00

4) Appartamento al primo piano

(particella 5153 sub 24)

Valore € 98.400,00

5) Appartamento al secondo piano

(particella 5153 sub 28)

Valore € 98.400,00

Valore complessivo € 1.178.250,00

Di questo importo € 668.250,00 fanno riferimento ai cespiti della “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” ed € 510.000,00 ai cespiti oggetto dei preliminari di vendita.

B) IMMOBILI NEL COMUNE DI TORREMAGGIORE

Trattasi di sei unità immobiliari ricomprese in un edificio condominiale realizzato con strutture portanti di muratura, solai intermedi con putrelle di ferro e tavelloni, divisori di laterizi forati e copertura a tetto, situato in ottima posizione di centralità vicino alla Piazza dell'Incoronazione ed al Santuario Maria Santissima della Fontana in un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di insediamenti prettamente residenziali e commerciali, posto ad angolo tra il Corso G. Matteotti e la Via Bruno Buozzi, accessibile dal portone al numero civico 263 del Corso Matteotti, munito di un modernissimo impianto ascensore (completamente a vetri ricavato nel vano scala) e della consistenza di tre livelli in elevazione

fuoriterra (oltre al sottotetto) di cui il piano terra destinato ad uso commerciale e gli altri piani in parte ad uso abitativo (piani secondo e terzo sottotetto) ed in parte ad uffici (primo piano).

Il fabbricato si presenta nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata (da cui si rilevano peraltro le peculiarità esecutive ed architettoniche decisamente di pregio), è stato interessato da radicali e costosi interventi di ristrutturazione edilizia - correlati al recupero volumetrico di un preesistente manufatto pervenuto alla stessa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita per notaio Luciano Mattia Follieri del 15 luglio 2008/repertorio n°53827/ raccolta n°14854, registrato a San Severo il 18.07.2008 al n°3651 e trascritto a Lucera il 22.07.2008 ai nn°6606/4821 e 6607/4822 - che sono stati autorizzati dal Comune di Torremaggiore con i Permessi a Costruire n°50 del 06.05.2008 e n°273 del 12.12.2008 e n°8 del 03.02.2011 (varianti in corso d'opera).

Per detto fabbricato, con istanza del 24 maggio 2011/ prot. n°7419 è stato richiesto al Comune il certificato di agibilità a tutt'oggi non ancora rilasciato.

1) Ufficio al primo piano (particella 1921 sub 14)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio, ricavata al primo piano del fabbricato precedentemente descritto, attualmente posseduto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del contratto preliminare di compravendita dell'11 settembre 2017 (subordinato all'avveramento di condizioni sospensive, entro il termine del 31.12.2018, con esborso di una somma complessivamente non superiore ad € 300.000,00), censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 94 con il numero di particella 1921 sub 14 (categoria A/10 - classe 2 - consistenza vani 13,5 - rendita catastale € 2.475,12), composta da undici locali, tre w.c., sgombero e corridoi di disimpegno con annessi undici balconcini di mq.27 circa, dell'altezza di m.3,00, della superficie lorda (al netto del vano scala e comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.300 e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune, con il Corso Matteotti, con la Via Buozzi, con il retrostante spiazzo comunale e con il contiguo fabbricato di terzi.

Detta unità immobiliare è dotata di impianto citofonico, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda, di due separati impianti autonomi di riscalda-

mento a termosifone alimentati da caldaie a gas metano, di impianto di condizionamento dell'aria e di impianto di rete "LAN", è munita dell'attestato di prestazione energetica (APE) di classe "A+", versa in ottimo stato di conservazione e di manutenzione in generale ed è stato rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di fattura e qualità tali da conferire all'immobile in questione una classificazione tipologica decisamente superiore alla media in termini estetici e funzionali.

– Superficie lorda mq. 300

– Incidenza dei balconi

mq. 27 x 1/3 = mq. 9

 Sommano mq. 309

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensivo anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.200,00/mq.

per cui

mq. 309 x € 1.200,00 = € 370.800,00

2) Appartamento al secondo piano (particella 1921 sub 17)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo, ricavata al secondo piano ed attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto

Edilizio Urbano al foglio di mappa 94 con il numero di particella 1921 sub 17 (categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 6 - rendita catastale € 557,77), composta da tre camere, cucina, bagno, veranda e disimpegno con annessi tre balconcini di mq.9 circa, dell'altezza di m.3,00, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.80 e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune, con il retrostante spiazzo comunale e con altri appartamenti della Società "XXXXXXX" (particelle 1921 sub 15 e 1921 sub 16).

Valore

– Superficie lorda mq. 80

– Incidenza dei balconi

mq. 9 x 1/3 = mq. 3

 Sommano mq. 83

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensivo anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.100,00/mq.

per cui

mq. 83 x € 1.100,00 = € 91.300,00

3) Appartamento al terzo piano sottotetto

(particella 1921 sub 18)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo, ricavata al terzo piano sottotetto ed attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 94 con il numero di particella 1921 sub 18 (categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 511,29), composta da tre camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annessi quattro terrazzini di mq.36 circa, dell'altezza media di m.2,75 circa, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.82 e confinante nell'insieme e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune, con il Corso Matteotti, con la Via Buozzi, con il retrostante spiazzo comunale e con altro appartamento della stessa ditta (particella 1921 sub 19).

Valore

- Superficie lorda mq. 82
- Incidenza dei terrazzini
- mq. 36 x 1/3 = mq. 12
- Sommano mq. 94
- Parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.100,00/mq.

per cui

mq. 94 x € 1.100,00 = € 103.400,00

4) Appartamento al terzo piano sottotetto

(particella 1921 sub 19)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo, ricavata al terzo piano sottotetto ed attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 94 con il numero di particella 1921 sub 19 (categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 511,29), composta da tre camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annessi quattro terrazzini di mq.36 circa, dell'altezza media di m.2,75 circa, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.82 e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune, con il Corso Matteotti, con il retrostante spiazzo comunale e con altro appartamento della stessa ditta (particella 1921 sub 18).

Valore

- Superficie lorda mq. 82
- Incidenza dei terrazzini

mq. 36 x 1/3 = mq. 12

Sommano mq. 94

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.100,00/mq.

per cui

mq. 94 x € 1.100,00 = € 103.400,00

Tutte i tre su descritti appartamenti sono muniti di portoncino d'ingresso blindato, sono dotati di impianto citofonico, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone alimentato da apposita caldaia a gas metano, sono privi di tinteggiatura, versano in buono stato di conservazione e di manutenzione in generale e sono stati rifiniti con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di normale fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo civile.

Al riguardo va, altresì, precisato che nel bagno dell'appartamento al secondo piano (particella 1921 sub 17) manca il lavabo, che nell'appartamento al terzo piano sottotetto (particella 1921 sub 18) mancano il vaso nel bagno ed i radiatori nelle camere che mancano anche nel contiguo appartamento di cui alla particella 1921 sub 19.

5) Appartamento al secondo piano (particella 1921 sub 15)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo (che si intende retrocedere dalla società "XXXXXXXX" alla quale è pervenuta dalla stessa "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con atto per notaio Follieri Luciano Maria del 10.11.2016/repertorio n°58918), ricavata al secondo piano, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 94 con il numero di particella 1921 sub 15 (categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 596,51), composta da quattro camere, cucina, doppi servizi, veranda e disimpegno con annessi quattro balconcini di mq.9 circa, dell'altezza di m.3,00, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.113 e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune, con il Corso Matteotti, con la Via Buozzi, con il retrostante spiazzo comunale e con altri appartamenti della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" (particella 1921 sub 17) e della "XXXXXXXX" (particella 1921 sub 16).

Valore

– Superficie lorda mq. 113

– Incidenza dei balconi

mq. 9 x 1/3 = mq. 3

Sommano mq. 116

– Parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.100,00/mq.

per cui

mq. 116 x € 1.100,00 = € 127.600,00

6) Appartamento al secondo piano (particella 1921 sub 16)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo (un'altra di quelle che si intendono retrocedere dalla società "XXXXXXXXXX") ricavata al secondo piano, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 94 con il numero di particella 1921 sub 16 (categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 6 - rendita catastale € 557,77), composta da tre camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annessi quattro balconcini di mq.12 circa, dell'altezza di m.3,00, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.103 e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune, con il Corso Matteotti e con altri appartamenti della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" (particella 1921 sub 17) e della "XXXXXXXXXX" (particella 1921 sub 15).

Valore

– Superficie lorda mq. 103

– Incidenza dei balconi

mq. $12 \times \frac{1}{3} =$ mq. 4

Sommano mq. 107

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensivo anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.100,00/mq.

per cui

mq. 107 x € 1.100,00 = € 117.700,00

Entrambi i predetti appartamenti sono nella disponibilità della “XXXXXXXXXXXX” e, per quanto è stato possibile accertare, sono muniti di portoncino d'ingresso blindato, sono dotati di impianto citofonico, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone alimentato da apposita caldaia a gas metano, versano in buono stato di conservazione e di manutenzione in generale e sono stati rifiniti con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di normale fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo civile.

Si precisa, infine, che tutte le predette unità abitative, sia quelle della “XXXXXXXXXXXX” che della “XXXXXXX”,

sono munite dei relativi attestati di prestazione energetica (APE) di classe "A+", sono sostanzialmente conformi sia alle planimetrie di accatastamento di cui al modello DOCFA protocollato il 20 giugno 2011 al n°FG0170149, in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio che ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati.

RIEPILOGO

1) Uffici al primo piano

(foglio n°94 - particella 1921 sub 14)

Valore € 370.800,00

2) Appartamento al secondo piano

(foglio n°94 - particella 1921 sub 17)

Valore € 91.300,00

3) Appartamento al terzo piano sottotetto

(foglio n°94 - particella 1921 sub 18)

Valore € 103.400,00

4) Appartamento al terzo piano sottotetto

(foglio n°94 - particella 1921 sub 19)

Valore € 103.400,00

5) Appartamento al secondo piano

(foglio n°94 - particella 1921 sub 15)

Valore € 127.600,00

6) Appartamento al secondo piano

(foglio n°94 - particella 1921 sub 16)

Valore € 117.700,00

Valore complessivo € 914.200,00

Di questo importo € 668.900,00 fanno riferimento ai cespiti della “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” ed € 245.300,00 ai cespiti della “XXXXXXXXXX”.

C) IMMOBILI NEL COMUNE DI CAMPOBASSO

Trattasi di un'area edificabile e di trenta unità immobiliari ricomprese nel complesso residenziale alla Località Vazzeri facente parte del Piano di Lottizzazione “Altamira” (approvato dal Consiglio Comunale di Campobasso con delibera n°27 del 12.06.2006 alla quale fa riferimento l'apposita Convenzione di cui all'atto per notaio Riccardo Ricciardi del 25.06.2008/repertorio n°128390, registrato a Campobasso il 03.07.2008 al n°2718 ed ivi trascritto il 03.07.2008 ai nn°8269 R.G./5913 R.P.), costituito da due contigui corpi di fabbrica dotati di isolatori sismici e di distinti vani scala (scala “A” e scala “B” ciascuna dotata di un moderno impianto ascensore a servizio di tutti i piani ad esclusione di quello sottotetto), realizzati con strutture portanti di cemento arma-

to, solai di laterocemento, murature di tamponamento a cassetta, divisori di laterizi forati e copertura a tetto, situati in buona posizione di centralità (nelle immediate vicinanze dell'Università del Molise) in un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di insediamenti prettamente residenziali e commerciali, accessibili dal piazzale antistante il Viale Alessandro Manzoni e della consistenza di due piani seminterrati e di sei piani in elevazione fuoriterza (oltre al piano sottotetto).

Il fabbricato, denominato Condominio "XXXXXXXX" ed al quale è annessa una circostante corte di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari, insiste sul terreno di cui alla particella 1676 (ente urbano di mq.2.175) pervenuto alla "XXXXXXXXXXXXXXXX" per compravendita dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX con atto per notaio Riccardo Ricciardi del 7 agosto 2007/repertorio n°127593/raccolta n°16034 (registrato a Campobasso il 09.08.2007 al n°2549 ed ivi trascritto il 09.08.2007 al n°7108 R.P.), è stato realizzato in forza dei Permessi di Costruire n°126 del 03.08.2009 e n°47 del 17.02.2011, della D.I.A. di variante prot. n°21005 del 22.09.2011 e delle S.C.I.A. prot. n°15511 del 24.06.2013 e prot. n°8440 del 2014 e per esso è

stata presentata al Comune l'autocertificazione di agibilità protocollata il 4 agosto 2014 al n°22134.

Inoltre il fabbricato in questione - di nuova costruzione e nelle condizioni quali evidenziate nella documentazione fotografica allegata da cui si rileva peraltro l'ottima qualità dell'opera in termini esecutivi, strutturali ed architettonici - è stato edificato con specifici criteri antisismici mediante l'applicazione di appositi isolatori collocati alla base dei piani in elevazione fuoriterra in modo da contenere gli effetti dannosi indotti dall'onda sismica in caso di terremoti ed è peraltro dotato di impianto fotovoltaico (non ancora attivato) con pannelli solari installati sul tetto di copertura.

Tutti elementi questi che, oltre a determinare maggiori costi di progettazione e di costruzione, concorrono a conferire alle unità immobiliari del fabbricato una valenza economica superiore a quella delle unità immobiliari di tipologia più comune a cui fanno riferimento anche i parametri unitari statistici delle tabelle dell'O.M.I.

1) Negoziò al piano terra

(particella 1676 sub 58 graffata con i sub 59-60-61)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio commerciale ricavata al piano terra del fabbricato precedente-

mente descritto, condotta in locazione dalla Società "XXXXXXXXXXXX" ad un canone annuo di € 50.000,00 (oltre I.V.A.) in forza di apposito contratto del 27 marzo 2014, registrato a Campobasso il 25.07.2014 al n°346/3T, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 58 graffata con i sub 59-60-61 (zona censuaria 1 - categoria D/8 - rendita catastale € 6.296,00), composta da un unico ampio locale con deposito e doppi servizi, dell'altezza di m.3,25, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.720, dotata di due antistanti portici di mq.84 circa e di tre piccole corti di pertinenza esclusiva di circa mq.190 e confinante nell'insieme con la circostante corte comune ed i vani scala-ascensore condominiali (scale "A" e "B").

Il suddetto negozio è munito del relativo attestato di prestazione energetica (APE) di classe "B", è dotato di impianti citofonico e di filodiffusione, di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda, di impianto di condizionamento per aria calda e fredda con motori esterni e di impianti antincendio e di rilevazione dei fumi, versa in ottimo stato di conser-

vazione e di manutenzione in generale ed è stato rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di buona fattura e qualità.

Valore

– Superficie lorda mq. 720

– Incidenza dei portici

mq. 84 x ½ = mq. 42

– Incidenza delle corti

mq. 190 x 0,20 = mq. 38

 Sommano mq. 800

– Parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.700,00/mq.

per cui

mq. 800 x € 1.700,00 = € 1.360.000,00

2) Appartamento al primo piano (particella 1676 sub 64)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al primo piano, attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 64 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 4 - rendita catastale € 413,17), composta da tre

camere con angolo cottura, doppi servizi e disimpegno con annessi balcone e terrazzino di circa mq.21, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.80 e confinante nell'insieme con il vano scala condominiale e con altro immobile della stessa ditta (particella 1676 sub 65).

Valore

– Superficie lorda mq. 80

– Incidenza del balcone e
del terrazzino

mq. 21 x 1/3 = mq. 7

 Sommano mq. 87

– Parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.700,00/mq.

per cui

mq. 87 x € 1.700,00 = € 147.900,00

3) Appartamento al primo piano (particella 1676 sub 65)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al primo piano, attualmente posseduta dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del

preliminare di vendita stipulato in data 02.02.2012 per il convenuto prezzo di € 225.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche il garage di cui alla particella 1676 sub 8), censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 65 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 568,10), composta da quattro camere con angolo cottura, doppi servizi e disimpegno con annesso terrazzino di mq.18 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.109 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altri immobili rispettivamente della stessa ditta (particella 1676 sub 64) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

– Superficie lorda mq. 109

– Incidenza del terrazzino

mq. 18 x 1/3 = mq. 6

Sommano mq. 115

Valore ricomprensente, come da preliminare di vendita, anche quello del garage di cui al

successivo punto 16

€ 225.000,00

4) Appartamento al primo piano (particella 1676 sub 67)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al primo piano, attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 67 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 4 - rendita catastale € 413,17), composta da tre camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annesso balcone di mq.18 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.78 e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

– Superficie lorda mq. 78

– Incidenza del balcone

mq. 18 x 1/3 = mq. 6

 Sommano mq. 84

– Parametro comparativo medio di stima ricomprendente

anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.700,00/mq.

per cui

mq. 84 x € 1.700,00 = € 142.800,00

5) Appartamento al primo piano (particella 1676 sub 70)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al primo piano, attualmente posseduta dalle signore XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita stipulato in data 27.06.2011 per il convenuto prezzo di € 225.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche il garage di cui alla particella 1676 sub 44), censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 70 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 568,10), composta da quattro camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annesso terrazzino di mq.18 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.109 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altri immobili rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

– Superficie lorda mq. 109

– Incidenza del terrazzino

mq. $18 \times 1/3 =$ mq. 6

Sommano mq. 115

Valore ricomprensente, come da preliminare

di vendita, anche quello del garage di cui al

successivo punto 25 € 225.000,00

6) Appartamento al secondo piano (particella 1676 sub 75)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al secondo piano, attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 75 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 3 - rendita catastale € 309,87), composta da due camere, cucina, bagno e disimpegno con annesso balcone di mq.9 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.53 e confinante nell'insieme con il vano scala-ascensore comune e con altro immobile di XXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore

– Superficie lorda mq. 53

– Incidenza del balcone

mq. 9 x 1/3 = mq. 3

Sommano mq. 56

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensente anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.700,00/mq.

per cui

mq. 56 x € 1.700,00 = € 95.200,00

7) Appartamento al terzo piano (particella 1676 sub 85)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al terzo piano, attualmente posseduta dalla signora XXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita stipulato in data 20.05.2010 per il convenuto prezzo di € 230.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche il garage di cui alla particella 1676 sub 42), censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 85 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 5,5 - rendita catastale € 568,10), composta da quattro camere, cucina, doppi servizi, ripostiglio e disimpegno con annesso terrazzino di mq.18 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa

mq.109 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altri immobili rispettivamente della stessa ditta (particella 1676 sub 86) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

– Superficie lorda mq. 109

– Incidenza del terrazzino

mq. 18 x 1/3 = mq. 6

Sommano mq. 115

Valore ricomprensente, come da preliminare

di vendita, anche quello del garage di cui al

successivo punto 23 € 230.000,00

8) Appartamento al terzo piano (particella 1676 sub 86)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al terzo piano, attualmente posseduta dal signor XXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita stipulato in data 20.05.2010 per il convenuto prezzo di € 190.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche il garage di cui alla particella 1676 sub 43), censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 86 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 4 - rendita catastale € 413,17), composta

da tre camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annessi balcone e terrazzino di mq.21 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.80 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altro immobile della stessa ditta (particella 1676 sub 85).

– Superficie lorda mq. 80

– Incidenza del balcone e
del terrazzino

mq. 21 x 1/3 = mq. 7

Sommano mq. 87

Valore ricomprensente, come da preliminare

di vendita, anche quello del garage di cui al

successivo punto 24 € 190.000,00

9) Appartamento al quinto piano (particella 1676 sub 95)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al quinto piano, attualmente posseduta dal signor XXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita stipulato in data 09.08.2013 per il convenuto prezzo di € 160.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche il garage di cui alla

particella 1676 sub 57), censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 95 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 4 - rendita catastale € 413,17), composta da tre camere con angolo cottura, doppi servizi e disimpegno con annessi balcone e terrazzino di mq.21 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.80 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altro immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, saldo altri).

– Superficie lorda mq. 80

– Incidenza del balcone e
del terrazzino

mq. 21 x 1/3 = mq. 7

Sommano mq. 87

Valore ricomprensente, come da preliminare

di vendita, anche quello del garage di cui al

successivo punto 26 € 160.000,00

10) Appartamento al quinto piano (particella 1676 sub 110)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo

ricavata al quinto piano, attualmente posseduta dal signor
XXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita
stipulato in data 24.11.2011 per il convenuto prezzo di
€ 230.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche
l'unità abitativa al sesto piano sottotetto ed il garage di cui
alle particelle 1676 sub 111 e 1676 sub 18), censita nel Nuo-
vo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il
numero di particella 1676 sub 110 (zona censuaria 1 -
categoria A/2 - classe 4 - consistenza vani 4,5 - rendita
catastale € 546,15), composta da due camere, cucina, doppi
servizi e disimpegno con annessi balcone e terrazzino di
mq.21 circa, dell'altezza di m.2,75, della superficie lorda
(comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito
e dai divisori interni) di circa mq.80 e confinante nell'insieme
con il vano scala comune e con altro immobile di
XXXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, saldo altri).

– Superficie lorda mq. 80

– Incidenza del balcone e
del terrazzino

mq. 21 x 1/3 = mq. 7

Sommano mq. 87

Valore ricomprensente, come da preliminare
di vendita, anche quelli dell'unità abitativa
e del garage di cui ai successivi punti

11 e 20

€ 230.000,00

Si precisa che questo appartamento è internamente collegato con una scala di legno a chiocciola con la sovrastante unità abitativa di cui al seguente punto 11.

11) Appartamento al sesto piano sottotetto

(particella 1676 sub 111)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al sesto piano sottotetto, attualmente posseduta (insieme all'appartamento ed al garage di cui alle particelle 1676 sub 110 e sub 18) dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del su citato preliminare di vendita del 24.11.2011, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 111 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza vani 3,5 - rendita catastale € 424,79), composta da due camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annessi piccola e bassa intercapedine non valutabile e terrazzini di mq.21 circa, dell'altezza media di m.2,52 circa, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di

circa mq.77 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altro immobile di XXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

– Superficie lorda mq. 77

– Incidenza dei terrazzini

mq. 21 x 1/3 = mq. 7

Sommano mq. 84

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento di cui al precedente punto 10

Si precisa che questo appartamento sottotetto, pur avendo autonomo accesso dalla gradinata condominiale, è internamente collegato con una scala di legno a chiocciola con la sottostante unità abitativa di cui al precedente punto 10.

12) Appartamento al sesto piano sottotetto

(particella 1676 sub 105)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo ricavata al sesto piano sottotetto, attualmente libera e nella disponibilità della società proprietaria, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di

particella 1676 sub 105 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 2 - rendita catastale € 206,58), composta da un monolocale con angolo cottura, bagno ed annesso balcone di mq.6 circa, dell'altezza media di m.2,55 circa, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.40 e confinante nell'insieme con il vano scala e la sala macchina ascensore condominiali e con altro immobile della stessa ditta (particella 1676 sub 106).

Valore

– Superficie lorda mq. 40

– Incidenza del balcone

mq. 6 x 1/3 = mq. 2

Sommano mq. 42

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensivo anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.500,00/mq.

per cui

mq. 42 x € 1.500,00 = € 63.000,00

13) Appartamento al sesto piano sottotetto

(particella 1676 sub 106)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo rica-

vata al sesto piano sottotetto, attualmente posseduta dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del preliminare di vendita stipulato in data 24.01.2014 per il convenuto prezzo di € 170.000,00 al netto dell'I.V.A. (ricomprensente anche il garage di cui alla particella 1676 sub 13), censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 105 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 7 - rendita catastale € 723,04), composta da tre camere, cucina, doppi servizi e disimpegni con annessi piccola e bassa intercapedine non valutabile e terrazzini di mq.24 circa, dell'altezza media di m.2,60 circa, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.132 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altri immobili della stessa ditta (particelle 1676 sub 105 e sub 107) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

– Superficie lorda	mq. 132
– Incidenza dei balconi	
mq. 24 x 1/3 =	<u>mq. 8</u>
Sommano	mq. 140

Valore ricomprensente, come da preliminare

di vendita, anche quello del garage di cui al

successivo punto 17

€ 170.000,00

14) Appartamento al sesto piano sottotetto

(particella 1676 sub 107)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo (un'altra di quelle che si intendono retrocedere dalla società "XXXXXXXXXXXX"), ricavata al sesto piano sottotetto, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 107 (zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 4,5 - rendita catastale € 464,81), composta da tre camere, cucina, doppi servizi e disimpegno con annessi piccola e bassa intercapedine non valutabile e terrazzini di mq.27 circa, dell'altezza media di m.2,74 circa, della superficie lorda (comprensiva dello spazio occupato dalle murature d'ambito e dai divisori interni) di circa mq.89 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con altri immobili della stessa ditta (particelle 1676 sub 106 e sub 111).

Valore

– Superficie lorda mq. 89

– Incidenza dei balconi

$$\text{mq. } 27 \times 1/3 = \quad \underline{\text{mq. } 9}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq. } 98$$

– Parametro comparativo medio di stima ricomprensivo anche l'incidenza delle parti condominiali: € 1.500,00/mq.

per cui

$$\text{mq. } 98 \times \text{€ } 1.500,00 = \quad \text{€ } 147.000,00$$

Tutte le suddescritte unità immobiliari sono munite dei relativi attestati di prestazione energetica (APE) di classe "B", sono dotate di videocitofono, di impianto elettrico, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone alimentato da apposita caldaia a gas metano, versano in ottimo stato di conservazione e di manutenzione in generale e sono state rifinite con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di buona fattura e qualità tali da conferire a tali unità una classificazione tipologica superiore alla media.

Al riguardo si precisa che in alcuni appartamenti, non ancora tinteggiati o tinteggiati soltanto con una prima mano di bianco, non sono stati ancora montati i coprifrutti degli interruttori e delle prese e, nei bagni, qualche pezzo igienico-

sanitario.

15) Locale deposito al primo piano seminterrato

(particella 1676 sub 34)

Trattasi di un locale deposito ricavato al primo piano seminterrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 34 (zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 3 - consistenza mq.9 - rendita catastale € 29,75), dell'altezza di m.2,85, della superficie di circa mq.9 e confinante nell'insieme con il vano scala comune e con garage rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 9 x € 800,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche l'inci-

denza delle parti condominiali) = € 7.200,00

Detto locale è dotato di porta di lamiera metallica a due ante e di impianto elettrico ed è pavimentato, intonacato e tinteggiato.

16) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 8)

Trattasi di un garage ricavato al secondo piano seminterrato, attualmente posseduto (insieme all'appartamento/particella 1676 sub 65) dai signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del già citato preliminare di vendita del 02.02.2012, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 8 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.20 - rendita catastale € 102,26), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.20 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento di cui al precedente punto 3

17) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 13)

Trattasi di un garage ricavato al secondo piano seminterrato, attualmente posseduto (insieme all'appartamento/particella 1676 sub 106) dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del già citato preliminare di vendita del 29.01.2014, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 13 (zona censuaria 1

- categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.25 - rendita catastale € 127,82), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.25 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente di XXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento di cui al precedente punto 13

18) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 15)

Trattasi di un garage ricavato al secondo piano seminterrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 15 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.29 - rendita catastale € 148,27), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.29 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente della stessa ditta (particella 1676 sub 16) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 29 x € 900,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali) = € 26.100,00

19) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 16)

Trattasi di un garage ricavato al secondo piano seminterrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 16 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.22 - rendita catastale € 112,48), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.22 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente della stessa ditta (particella 1676 sub 15) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 22 x € 900,00 (parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali) = € 19.800,00

20) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 18)

Trattasi di un garage ricavato al secondo piano semin-

terrato, attualmente posseduto (insieme agli appartamenti di cui alle particelle 1676 sub 110 e sub 111) dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del già citato preliminare di vendita del 24.11.2011, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 18 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.22 - rendita catastale € 112,48), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.22 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento al precedente punto 10

21) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 21)

Trattasi di un garage ricavato al secondo piano seminterrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 21 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.44 - rendita catastale € 224,97), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.44 e confinante nell'insieme con

la corte, il locale tecnico e l'area di manovra condominiali e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 44 x € 900,00 (parametro comparativo medio di stima ricomprensivo anche l'incidenza delle parti condominiali) = € 39.600,00

22) Garage al primo piano seminterrato

(particella 1676 sub 36)

Trattasi di un garage ricavato al primo piano seminterrato, attualmente libero e nella disponibilità della società proprietaria, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 36 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.21 - rendita catastale € 107,37), dell'altezza di m.2,85, della superficie di circa mq.21 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 21 x € 900,00 (parametro comparativo medio di stima ricomprensivo anche l'incidenza delle parti condominiali) = € 18.900,00

23) Garage al primo piano seminterrato

(particella 1676 sub 42)

Trattasi di un garage ricavato al primo piano seminterrato, attualmente posseduto (insieme all'appartamento/particella 1676 sub 85) dalla signora XXXXXXXXXXXX in forza del già citato preliminare di vendita del 20.05.2010, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 42 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.23 - rendita catastale € 117,60), dell'altezza di m.2,85, della superficie di circa mq.23 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente della stessa ditta (particella 1676 sub 43) e della Società "XXXXXXXXXXXX".

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento di cui al precedente punto 7

24) Garage al primo piano seminterrato

(particella 1676 sub 43)

Trattasi di un garage ricavato al primo piano seminterrato, attualmente posseduto (insieme all'appartamento/particella 1676 sub 86) dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX in forza del già citato preliminare di vendita del 20.05.2010, censito nel

Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 43 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 27 - rendita catastale € 138,05), dell'altezza di m.2,85, della superficie di circa mq.27 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con altri garage della stessa ditta (particelle 1676 sub 42 e sub 44).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento di cui al precedente punto 8

25) Garage al primo piano seminterrato

(particella 1676 sub 44)

Trattasi di un garage ricavato al primo piano seminterrato, attualmente posseduto (insieme all'appartamento/particella 1676 sub 70) dalle signore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza del già citato preliminare di vendita del 27.06.2011, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 44 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.27 - rendita catastale € 138,05), dell'altezza di m.2,85, della superficie di circa mq.27 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente della stessa ditta (particella

1676 sub 43) e di XXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento di cui al precedente punto 5

26) Garage al primo piano seminterrato

(particella 1676 sub 57)

Trattasi di un garage ricavato al primo piano seminterrato, attualmente posseduto (insieme all'appartamento/particella 1676 sub 95) dal signor XXXXXXXXXXXX in forza del già citato preliminare di vendita del 09.08.2013, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 57 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.41 - rendita catastale € 209,63), dell'altezza di m.2,85, della superficie di circa mq.41 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con garage di XXXXXXXXXXXXXXXX (o suoi aventi causa, salvo altri).

Valore ricompreso, come da preliminare di vendita, in quello dell'appartamento di cui al precedente punto 9

27) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 24)

Trattasi di un garage (uno di quelli che si intendono re-

trocedere dalla società "XXXXXXXXXX") ricavato al secondo piano seminterrato, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 24 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.43 - rendita catastale € 219,86), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.43 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente di XXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 43 x € 900,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche l'inci-

denza delle parti condominiali) = € 38.700,00

28) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 26)

Trattasi di un garage (un altro di quelli che si intendono retrocedere dalla società "XXXXXXXXXXXX") ricavato al secondo piano seminterrato, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 26 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.40 - rendita catastale € 204,52), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.40 e

confinante nell'insieme con la corte, il locale tecnico e l'area di manovra condominiali e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 40 x € 900,00 (parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'incidenza delle parti condominiali) = € 36.000,00

29) Garage al secondo piano seminterrato

(particella 1676 sub 28)

Trattasi di un garage (un altro di quelli che si intendono retrocedere dalla società "XXXXXXXXXX") ricavato al secondo piano seminterrato, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 28 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.41 - rendita catastale € 209,63), dell'altezza di m.2,98, della superficie di circa mq.41 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con il garage di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 41 x € 900,00 (parametro comparativo medio di stima ricomprendente anche l'inci-

denza delle parti condominiali) = € 36.900,00

30) Garage al primo piano seminterrato

(particella 1676 sub 41)

Trattasi di un garage (un altro di quelli che si intendono retrocedere dalla società "XXXXXXXXXXXXX") ricavato al primo piano seminterrato, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 67 con il numero di particella 1676 sub 41 (zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq.23 - rendita catastale € 117,60), dell'altezza di m.2,85, della superficie di circa mq.23 e confinante nell'insieme con la corte e l'area di manovra condominiali e con i garage rispettivamente della stessa ditta (particella 1676 sub 42) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o loro aventi causa, salvo altri).

Valore

mq. 23 x € 900,00 (parametro comparativo

medio di stima ricomprendente anche l'inci-

denza delle parti condominiali) = € 20.700,00

I predetti garage sono muniti di serrande metalliche basculanti con apertura manuale (tutti quelli al primo piano seminterrato e quelli controterra al secondo piano seminterrato con accesso dall'interno) e di porte di ferro a quattro ante

(quelli al secondo piano seminterrato con accesso dall'esterno), sono dotati di impianti idrico ed elettrico e sono pavimentati, intonacati e tinteggiati.

Inoltre, tutti gli immobili sopra descritti sono sostanzialmente conformi sia alle planimetrie di accatastamento di cui al modello DOCFA protocollato il 20 giugno 2011 al n°FG0170149, in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Campobasso-Territorio che ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati.

31) Terreno edificatorio

Trattasi di un lotto di terreno edificatorio, di forma irregolare, contiguo alla corte del fabbricato precedentemente descritto, evidenziato con colore rosa nello stralcio planimetrico catastale/allegato "B", accessibile direttamente dalla Via A. Manzoni, riportato in catasto al foglio di mappa 67 con i numeri di particella 1606 (mq.320), 1610 (mq.20), 1614 (mq.560), 1617 (mq.1.120), 1581 (mq.60), 1582 (mq.930), 1584 (mq.159), 1585 (mq.450), 1639 (mq.780) e 1642 (mq.475) della superficie catastale complessiva di mq.4.874 e confinante nell'insieme con la predetta strada pubblica, corte del Condominio "XXXXXXX" e con altri terreni rispettivamente del demanio comunale (particelle 1558 e

1559) e della Società "XXXXXXXXXXXX" (o suoi aventi causa, salvo altri).

Sul terreno in questione - ricadente in una zona edificabile di espansione alla stregua di quello contiguo sul quale insiste il fabbricato del Condomino "XXXXXX" - è possibile, previo rilascio dell'apposito permesso a costruire e versamento dei relativi oneri concessori, la costruzione di un edificio residenziale sulla base degli stessi indici e modalità applicati per l'altro già realizzato.

Valore (con l'applicazione di un parametro prudenziale di riferimento in rapporto alla potenziale capacità edificatoria comunque subordinata ad aspetti ed obblighi di natura convenzionale oltre che ad una puntuale verifica dell'effettivo stato dei terreni stessi)

mq. 4.874 x € 120,00 = € 584.880,00

RIEPILOGO

1) Negozio al piano terra

(foglio n°67 - particella 1676 sub 58,
graffata con i sub 59-60-61)

Valore € 1.360.000,00

2) Appartamento al primo piano

- (foglio n°67 - particella 1676 sub 64)
- Valore € 147.900,00
- 3) Appartamento al primo piano
- (foglio n°67 - particella 1676 sub 65)
- Valore ricomprensente anche il
cespite 16 € 225.000,00
- 4) Appartamento al primo piano
- (foglio n°67 - particella 1676 sub 67)
- Valore € 142.800,00
- 5) Appartamento al primo piano
- (foglio n°67 - particella 1676 sub 70)
- Valore ricomprensente anche il
cespite 25 € 225.000,00
- 6) Appartamento al secondo piano
- (foglio n°67 - particella 1676 sub 75)
- Valore € 95.200,00
- 7) Appartamento al terzo piano
- (foglio n°67 - particella 1676 sub 85)
- Valore ricomprensente anche il
cespite 23 € 230.000,00
- 8) Appartamento al terzo piano
- (foglio n°67 - particella 1676 sub 86)

- Valore ricomprensente anche il
cespite 24 € 190.000,00
- 9) Appartamento al quinto piano
(foglio n°67 - particella 1676 sub 95)
Valore ricomprensente anche il
cespite 26 € 160.000,00
- 10) Appartamento al quinto piano
(foglio n°67 - particella 1676 sub 110)
Valore ricomprensente anche i
cespiti 11 e 20 € 230.000,00
- 11) Appartamento al sesto piano sottotetto
(foglio n°67 - particella 1676 sub 111)
Valore ricompreso nel cespite 10
- 12) Appartamento al sesto piano sottotetto
(foglio n°67 - particella 1676 sub 105)
Valore € 63.000,00
- 13) Appartamento al sesto piano sottotetto
(foglio n°67 - particella 1676 sub 106)
Valore ricomprensente anche il
cespite 17 € 170.000,00
- 14) Appartamento al sesto piano sottotetto
(foglio n°67 - particella 1676 sub 107)

Valore	€	147.000,00
15) Locale deposito al primo piano seminterrato (foglio n°67 - particella 1676 sub 34)		
Valore	€	7.200,00
16) Garage al secondo piano seminterrato (foglio n°67 - particella 1676 sub 8)		
Valore ricompreso nel cespite 3		
17) Garage al secondo piano seminterrato (foglio n°67 - particella 1676 sub 13)		
Valore ricompreso nel cespite 13		
18) Garage al secondo piano seminterrato (foglio n°67 - particella 1676 sub 15)		
Valore	€	26.100,00
19) Garage al secondo piano seminterrato (foglio n°67 - particella 1676 sub 16)		
Valore	€	19.800,00
20) Garage al secondo piano seminterrato (foglio n°67 - particella 1676 sub 18)		
Valore ricompreso nel cespite 10		
21) Garage al secondo piano seminterrato (foglio n°67 - particella 1676 sub 21)		
Valore	€	39.600,00

- 22) Garage al primo piano seminterrato
(foglio n°67 - particella 1676 sub 36)
Valore € 18.900,00
- 23) Garage al primo piano seminterrato
(foglio n°67 - particella 1676 sub 42)
Valore ricompreso nel cespite 7
- 24) Garage al primo piano seminterrato
(foglio n°67 - particella 1676 sub 43)
Valore ricompreso nel cespite 8
- 25) Garage al primo piano seminterrato
(foglio n°67 - particella 1676 sub 44)
Valore ricompreso nel cespite 5
- 26) Garage al primo piano seminterrato
(foglio n°67 - particella 1676 sub 57)
Valore ricompreso nel cespite 9
- 27) Garage al secondo piano seminterrato
(foglio n°67 - particella 1676 sub 24)
Valore € 38.700,00
- 28) Garage al secondo piano seminterrato
(foglio n°67 - particella 1676 sub 26)
Valore € 36.000,00
- 29) Garage al secondo piano seminterrato

(foglio n°67 - particella 1676 sub 28)

Valore € 36.900,00

30) Garage al primo piano seminterrato

(foglio n°67 - particella 1676 sub 41)

Valore € 20.700,00

31) Terreno edificatorio

(foglio n°67 - particelle 1606-1610-1614-
1617-1581-1582-1584-1585-1639-1642)

Valore € 584.880,00

Valore complessivo € 4.214.680,00

Di questo importo € 3.935.380,00 fanno riferimento ai cespiti della “XXXXXXXXXXXXXXXX”, € 1.430.000,00 ai cespiti oggetto dei preliminari di vendita ed € 279.300,00 ai cespiti della “XXXXXXXXXX”.

Si precisa, altresì, che l'appartamento di cui alla particella 1676 sub 83 (riportato alla pagina 3 della perizia stragiudiziale in atti tra gli immobili per i quali sono già stati sottoscritti i preliminari di vendita) non è stato oggetto di stima in quanto trasferito in proprietà alla signora XXXXXXXXXXXX (ed a questa già catastalmente intestato) in forza della Sentenza Giudiziaria emessa dal Tribunale di Campobasso il 28 dicembre 2017/repertorio n°1464.

RIEPILOGO GENERALE

A) Immobili nel Comune di Vasto

Valore (di cui € 668.250,00 riferiti ai cespiti della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" ed € 510.000,00 ai cespiti oggetto dei preliminari di vendita) **€ 1.178.250,00**

B) Immobili nel Comune di Torremaggiore

Valore (di cui € 668.900,00 riferiti ai cespiti della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" ed € 245.300,00 ai cespiti della "XXXXXXX") **€ 914.200,00**

C) Immobili nel Comune di Campobasso

Valore (di cui € 2.505.380,00 riferiti ai cespiti della "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", € 1.430.000,00 ai cespiti oggetto dei preliminari di vendita ed € 279.300,00 ai cespiti della "XXXXXXX") **€ 4.214.680,00**

Valore complessivo dei beni immobili € 6.307.130,00

Di questo importo, € 3.842.530,00 sono riconducibili ai cespiti della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", € 1.940.000,00 ai cespiti oggetto dei preliminari di vendita) ed € 524.600,00 a quelli della "XXXXXXX".

* * * * *

VALORE PRESUNTO DI REALIZZO

A) Comune di Vasto

- Valore dei beni della “XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX” (senza quelli di cui ai
preliminari di vendita del valore di
€ 510.000,00) € 668.250,00
- Riduzione percentuale per l'assenza della
garanzia da eventuali vizi non riscontrabili
e per l'effettuazione di piccoli interventi di
rifiniture interne dove mancanti
€ 668.250,00 x 5% = € 33.412,50
- Restano** € **634.837,50**

B) Comune di Torremaggiore

- Valore dei beni della “XXXXXXXX
XXXXXXXXXX” € 668.900,00
- Valore dei beni della “XXXXXX” € 245.300,00
- Sommano** € **914.200,00**
- Riduzione percentuale per l'assenza della
garanzia da eventuali vizi non riscontrabili
e per l'effettuazione di piccoli interventi di

rifiniture interne dove mancanti

€ 914.200,00 x 5% = € 45.710,00

Restano € 868.490,00

C) Comune di Campobasso

– Valore dei beni della “XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX” (senza quelli di cui ai

preliminari di vendita del valore di

€ 1.430.000,00) € 2.505.380,00

– Valore dei beni della “XXXXXXXXXX” € 279.300,00

Sommano € 2.784.680,00

– Riduzione percentuale per l'assenza della

garanzia da eventuali vizi non riscontrabili

e per l'effettuazione di piccoli interventi di

rifiniture interne dove mancanti

€ 2.784.680,00 x 5% = € 139.234,00

Restano € 2.645.446,00

Totale (A+B+C) € 4.148.773,50

– Valore dei beni in Vasto di cui ai

preliminari di vendita € 510.000,00

– Valore dei beni in Campobasso

di cui ai preliminari di vendita € 1.430.000,00

Valore complessivo

€ 6.088.773,50

Concludendo, alla data del 17 maggio 2018, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli immobili periziati della "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" sono risultate le seguenti formalità di cui alle note allegate.

Immobili nel Comune di Vasto

Nota nn°6145 R.G./4524 R.P. del 15.04.2004

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante il terreno di cui alla originaria particella 5037, ossia il fabbricato allora in corso di costruzione (attuale particella 5153) dove si trovano gli immobili di cui alle particelle 5153 sub 12-13-24-28 - foglio n°39 possedute da XXXXXXXXXXXX.

Nota nn°8017 R.G./1685 R.P. del 27.04.2009

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo originario di € 3.200.000,00 (capitale € 1.600.000,00) gravante anche sugli immobili di cui alle particelle 5482 sub 5, sub 6, sub 19 e sub 22 - foglio n°39.

Nota nn°2513 R.G./223 R.P. del 03.02.2012

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 360.000,00 (capitale € 200.000,00) gravante sugli immobili di cui alle particelle 5397 sub 19 e sub 61 - foglio n°39.

Nota nn°17682 R.G./2204 R.P. del 24.10.2017

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo dell'importo di € 800.000,00 (capitale € 592.208,33) gravante anche sugli immobili di cui alle particelle 5482 sub 5-6-19-22, 5397 sub 19-24-38-46-54-55-61-81 e 5153 sub 12-13-19-24-28 - foglio n°39.

Immobili nel Comune di Torremaggiore

Nota nn°6257 R.G./1250 R.P. del 29.06.2009

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo dell'importo di € 1.800.000,00 (capitale € 900.000,00) gravante sugli immobili di cui alle originarie particelle 1921 sub 8 e 1921 sub 9 (attuale particella 1921 sub 14) - foglio n°94.

Nota nn°1097 R.G./78 R.P. del 03.02.2012

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo dell'importo di € 360.000,00 (capitale € 200.000,00) gravante sull'immobile di cui alla particella 1921 sub 17 - foglio n°94.

Nota nn°10261 R.G./829 R.P. del 29.12.2016

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo dell'importo di € 440.245,79 (capitale € 250.000,00) gravante anche sugli immobili di cui alle particelle 1921 sub 14-17-18-19 - foglio n°94.

Nota nn°4582 R.G./3737 R.P. del 15.06.2017

Domanda giudiziale di revoca atti riguardante gli immobili di

cui alle particelle 1921 sub 15 e sub 16 - foglio n°94.

Nota nn°8037 R.G./630 R.P. del 25.10.2017

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo dell'importo di € 800.000,00 (capitale € 592.208,33) gravante anche sugli immobili di cui alle particelle 1921 sub 14-17-18-19 - foglio n°94.

Immobili nel Comune di Campobasso

Nota nn°3110 R.G./529 R.P. del 17.03.2010

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario dell'importo € 6.400.000,00 (capitale € 3.200.000,00) gravante sui terreni di cui alle originarie particelle 1603, 1605, 1608, 1640 e 1641 - foglio n°67.

Nota nn°2328 R.G./1903 R.P. del 18.03.2014 e nota nn°3474

R.G./2891 R.P. del 30.03.2015

Costituzione di vincoli sul terreno di cui alla particella 1617 di mq.1.120 - foglio n°67.

Nota nn°9729 R.G./7531 R.P. del 28.10.2015

Ordinanza di sequestro conservativo, dell'importo di € 1.100.000,00, gravante anche sul terreno edificabile di cui alle particelle 1606-1610-1614-1617-1581-1582-1584-1585-1639-1642 - foglio n°67.

Nota nn°5338 R.G./4136 R.P. del 26.05.2016

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 65 e sub 8 - foglio n°67.

Nota nn°7066 R.G./5380 R.P. del 20.07.2016

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 95 e sub 57 - foglio n°67.

Nota nn°8574 R.G./6585 R.P. del 30.08.2016

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante l'immobile di cui alla particella 1676 sub 101 (attuale particella 1676 sub 110) - foglio n°67.

Nota nn°12878 R.G./9985 R.P. del 02.12.2016

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 108 e sub 109 (attuale particella 1676 sub 111) - foglio n°67.

Nota nn°13011 R.G./10090 R.P. del 07.12.2016

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 108 e sub 109 (attuale particella 1676 sub 111) e 1676 sub 20 - foglio n°67.

Nota nn°2943 R.G./344 R.P. del 29.03.2017

Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo dell'importo di € 110.000,00 (capitale € 83.680,84) gravante sugli immobili di cui alle particelle 1676 sub 13-15- 42-43-44-70-75-85-86 - foglio n°67.

Nota nn°4278 R.G./3120 R.P. dell'08.05.2017

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 70 e sub 44 - foglio n°67.

Nota nn°5802 R.G./4196 R.P. del 19.06.2017

Domanda giudiziale di revoca atti riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 107-41-24-26-28 - foglio n°67.

Nota nn°9748 R.G./7324 R.P. del 27.09.2017

Verbale di pignoramento gravante anche sugli immobili di cui alle particelle 1676 sub 65-8-64-21-67-70-44-75-85-42-86-43-95-57-105-106-13-15-58 (graffata con i sub 59, 60 e 61) - foglio n°67.

Nota nn°5012 R.G./4090 R.P. del 04.05.2018

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 86-43 - foglio n°67.

Nota nn°5013 R.G./4091 R.P. del 04.05.2018

Domanda giudiziale di assegnazione riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 85-13-42 - foglio n°67.

Infine, alla data del 22 maggio 2018, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli immobili periziati della "XXXXXXXX" sono risultate le seguenti formalità.

Immobili nel Comune di Torremaggiore

Nota nn°3145 R.G./2548 R.P. del 24.04.2017

Domanda giudiziale di accertamento simulazione atti riguardante gli immobili di cui alle particelle 1921 sub 15 e sub 16 - foglio n°94.

Nota nn°4582 R.G./3737 R.P. del 15.06.2017

Domanda giudiziale di revoca atti riguardante gli immobili di cui alle particelle 1921 sub 15 e sub 16 - foglio n°94.

Immobili nel Comune di Campobasso

Nota nn°4041 R.G./2962 R.P. del 02.05.2017

Domanda giudiziale di accertamento simulazione atti riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 107-41-24-26-28 - foglio n°67.

Nota nn°5802 R.G./4196 R.P. del 19.06.2017

Domanda giudiziale di revoca atti riguardante gli immobili di cui alle particelle 1676 sub 107-41-24-26-28 - foglio n°67.

Nota nn°9748 R.G./7324 R.P. del 27.09.2017

Verbale di pignoramento gravante anche sugli immobili di cui alle particelle 1676 sub 107-24-26-28-41 - foglio n°67.

Allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia

Immobili nel Comune di Vasto

A) Verbale di sopralluogo del 09.05.2018.

- B) Stralcio planimetrico catastale in scala 1/2000.
- C) Elaborati planimetrici e planimetrie di accatastamento.
- D) Documentazione fotografica.

Immobili nel Comune di Torremaggiore

- A) Verbale di sopralluogo del 09.05.2018.
- B) Stralcio planimetrico catastale in scala 1/2000.
- C) Elaborato planimetrico e planimetrie di accatastamento.
- D) Documentazione fotografica.

Immobili nel Comune di Campobasso

- A) Verbale di sopralluogo del 14.05.2018.
- B) Stralcio planimetrico catastale in scala 1/2000.
- C) Elaborato planimetrico e planimetrie di accatastamento.
- D) Documentazione fotografica.

Immobili nei Comuni di Vasto, Torremaggiore e Campobasso

Visure catastali attuali dei beni in carico alla
"XXXXXXXXXXXXXXXXX"

Immobili nei Comuni di Torremaggiore e Campobasso

Visure catastali attuali dei beni in carico alla "XXXXXXXXXX"

Immobili nei Comuni di Vasto, Torremaggiore e Campobasso

Visure ipotecarie relative ai beni in carico alla
"XXXXXXXXXXXXXXXXX"

Immobili nei Comuni di Torremaggiore e Campobasso

Visure ipotecarie relative ai beni in carico alla "XXXXXXXXX"

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 24 maggio 2018

Il Consulente Tecnico

geom. Roberto Marino