

TRIBUNALE DI ISERNIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA A SEGUITO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
PROC. N. 55/2016 R.G.E.

A FAVORE DI
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
in qualità di creditore procedente

CONTRO

in qualità di debitrice esecutata

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato: Arch. Gregorio Russo
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 142
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia al n. 49
C.F. RSSGGR67M12D789P – P.IVA 00834010944

STUDIO TECNICO in Macchia d'Isernia (IS), II^a Trav. G. Marconi n. 22
Tel/fax 0865/451926
Cell. 349/1999595
e-mail: arch.gregoriorusso@gmail.com

Il C.T.U.
(Arch. Gregorio Russo)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Isernia.

Stima di beni, a seguito di pignoramento Immobiliare a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." in qualità di creditore procedente, contro la , in qualità di debitrice esecutata.

Procedimento N. 55/2016 R.G.E.**1. Premessa**

Il sottoscritto Arch. Gregorio Russo, con studio tecnico in Macchia d'Isernia (IS) alla Il Trav. G. Marconi n. 22, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), nominato in data 13/01/2017, a seguito dell'accettazione dell'incarico avvenuta in data 17/01/2017, ha redatto la presente perizia per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta, dei beni immobili di proprietà della

, con sede in () alla , Cod. Fisc. e P.IVA
, iscritta alla CCIAA-REA di al n. , in qualità di debitrice esecutata.

I beni ricadono nel territorio del Comune di Monteroduni (IS) alla Strada Statale 85 Venafrana Km. 33 e sono identificati nel N.C.E.U. come di seguito specificato:

- **Fabbricato per attività commerciale identificato al foglio 4, particella 59 sub. 2, categoria D/8, piano terra e seminterrato, rendita catastale 14.837,80;**
- **Albergo identificato al foglio 4, particella 59 sub. 3, categoria D/2, piano primo e secondo, rendita catastale 12.558,00;**

Si precisa che durante la fase conoscitiva e di recupero della documentazione tecnico amministrativa del caso, è emerso che l'immobile di cui all'esecuzione in oggetto è composto da n. 3 subalterni e non solo 2 come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare. Il subalterno mancante è il n. 1, ed è accatastato come bene comune non censibile e per il quale non risulta depositata al catasto la relativa planimetria.

Per quanto sopra:

- Considerato che la suddivisione dell'intero immobile in subalterni, non individua tre organismi edilizi isolati, tantomeno con accessi indipendenti;
- Considerato che il subalterno n. 1, non contemplato nell'atto di pignoramento immobiliare, rappresenta una minima parte dell'intero immobile ed in particolare l'ingresso con la reception di quello che era l'ormai dismesso albergo ristorante, oltre alle rampe della scala che conducono rispettivamente al piano interrato ed al piano primo;
- Considerato che non è conveniente porre in vendita un immobile, stralciandone una parte ad esso fisicamente connessa, in virtù delle destinazioni d'uso sopra descritte;

Sentito il G.E. in merito all'anomalia sopra descritta, si è convenuto di considerare all'interno della seguente stima anche il subalterno n. 1, per le motivazioni sopra descritte.

Per tanto ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, si aggiunge il seguente:

- **Bene comune non censibile identificato al foglio 4, particella 59 sub. 1, piano terra;**

2. Interventuti

Per la procedura in oggetto, non ad oggi risultano ricorsi per intervento.



3. Svolgimento delle operazioni di consulenza e accertamenti svolti

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, come da relativo verbale *in Allegato n. 1*, a seguito dell'accesso effettuato il **03/02/2017** presso l'immobile oggetto di pignoramento.

A seguito dell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto ha proceduto all'analisi conoscitiva e alle indagini estimative, al fine di identificare i dati rilevanti nel processo di stima.

In particolare sono stati compiuti i seguenti accertamenti tecnico-amministrativi:

- a. È stata controllata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza dei certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni, individuando, precedenti proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- b. È stata effettuata l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento per il quale si è ritenuto opportuno, l'individuazione di due lotti per la vendita, identificando nuovi confini e provvedendo ad indicare i costi necessari alla realizzazione del frazionamento, in attesa dell'eventuale autorizzazione del giudice;
- c. Si è proceduto, all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e sotto il profilo dell'agibilità/abitabilità;
- d. Si è proceduto all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 11.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda; non si è ritenuto di dover provvedere ad effettuare correzioni o redazione, per difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;
- e. Sono stati effettuati sopralluoghi atti ad accertare, relativamente al bene oggetto di stima, la qualità, l'ubicazione, l'accessibilità ed i collegamenti, la funzione e destinazione d'uso, la tipologia morfologica e costruttiva, lo stato di manutenzione;
- f. È stato effettuato un rilievo fotografico dei beni riportato *in Allegato n. 5, 6 e 7*;
- g. Sono stati acquisiti i dati metrici del bene, tramite rilievo digitale su planimetrie, con verifica della consistenze;
- h. Sono state effettuate indagine di mercato e analisi comparativa attraverso pubblicazioni editoriali in materia di estimio.

4. Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato**Rif. Parag. 1 lettera "a" del verbale di giuramento**

I beni immobili oggetto di stima, risultano acquisiti in capo al debitore esecutato, con i seguenti atti pubblici, come di seguito elencati, con indicazione dei relativi proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e come risultante dalla relazione Notarile redatta dalla Dott.ssa. Maria LANDOLFO, Notaio in Castel Volturno (CE), allegata agli atti, di cui si riporta di seguito il testo:

Comune di MONTERODUNI (IS):

1) Fabbricato, per attività commerciale alla STRADA STATALE 85 VENAPRANA riportato nel C. F. di MONTERODUNI al Foglio 4 p.la 59 sub. 2, ctg. D/8, piano TE-S1, r.c. Euro 14.837,80, originato dalla soppressione per divisione dell'immobile riportato nel C. F. al Foglio 4 p.la 59, giusta variazione del 04/03/2011 protocollo n.IS0024749;

2), Albergo alla STRADA STATALE 85 VENAFRANA riportato nel C.F. di MONTERODUNI al foglio 4 p.la 59 sub. 3, ctg. D/2, piano TE-1°, r. c. Euro 12.558,00, originato dalla soppressione per divisione dell'immobile riportato nel C.F. al foglio 4 p.la 59, giusta variazione del 04/03/2011 protocollo, n.IS0024749.

I suindicati fabbricati sono stati edificati sul terreno riportato nel C. T. al foglio 4 p.la 59.

I suddetti immobili risultano di proprietà della _____ con sede in _____ alla _____, C.P. e P.IVA _____, iscrizione, CCIAA~REA di _____ nr. _____, per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuti in virtù di atto di conferimento in società per notar CONTI MICHELE del 06/04/2006, rep. 47269, trascritto presso la Conservatoria di Isernia adi' 26/04/2006 ai nn.2097/1669 con il quale la società



riceve da [redacted] nata a FORLI DEL SANNIO il 15/02/1952 e da [redacted] il 25/02/1936 la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto fabbricati foglio 4 p.lla 59; - ai suindicati [redacted] l'immobile riportato al catasto Terreni foglio 4 p.lla 59 è pervenuto per acquisto [redacted] nato a MONTERODUNI il 03/10/1904, da [redacted] il 02/09/1947 e [redacted] nata a MONTERODUNI il 19/09/1936, in virtù di atto di compravendita per notar GIUSEPPE GAMBERALE del 10/07/1978, trascritto presso la Conservatoria di Isernia addì 14/07/1978 ai nn.1590/1429; e che a tutto il 25/11/2016 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato: - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Isernia il 25/11/2016 ai nn.3718/3032 emesso dal Tribunale di ISERNIA e notificato il 06/10/2016 contro, [redacted] con sede in [redacted] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili in oggetto; - Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Isernia il 25/11/2014 ai nn.3852/299 derivante da ipoteca legale del 24/11/2014 per EURO 305.443,02 a garanzia di un debito di EURO 152.721,51 contro [redacted] con sede in [redacted] a favore EQUITALIA SUD SPA con sede in ROMA, elettivamente domiciliata in Isernia alla Via San Leucio 101, gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell' immobile al catasto Fabbricati foglio 4 p.lla 59 sub. 2; - Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Isernia il 24/07/2012 ai nn.2684/171 derivante da ipoteca legale del 20/07/2012 per EURO 97.587,24 a garanzia di un debito di EURO 48.793,62 contro [redacted] con sede in [redacted] a favore EQUITALIA SUD SPA con sede in ROMA, elettivamente domiciliata in Isernia alla Via San Leucio 101, a gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile al catasto Fabbricati foglio 4 p.lla 59 sub. 3; - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Isernia il 14/10/2004 ai nn.4112/500 atto notarile pubblico per notar VENTRIGLIA ANTONIO (VENAFRO) del 13/10/2004, rep. 50297, per EURO 1.000.000,00 a garanzia di EURO 500.000,00 contro [redacted] in FORLI DEL SANNIO il 25/02/1936 e [redacted] nata in FORLI DEL SANNIO il 15/02/1952 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell' immobile al catasto Fabbricati foglio 4 p.lla 59. A margine della suindicata ipoteca risultano i seguenti annotamenti, 1) annotamento di erogazione parziale del 25/02/2005 nn.754/51; 2) annotamento di erogazione a saldo del 09/01/2006 nn.66/1; - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Isernia il 21/07/1999 ai nn.2807/344 atto notarile pubblico per notar [redacted] del 20/07/1999, rep.106390, per LIRE 1.000.000.000 a garanzia di un mutuo di LIRE 500.000.000 contro [redacted] nato in FORLI DEL SANNIO il 25/02/1936 e [redacted] nata in FORLI DEL SANNIO il 15/02/1952 a favore [redacted] con sede in BOLOGNA, elettivamente domiciliata in Bologna alla Via Zamboni 20, gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell' immobile al catasto Fabbricati Foglio 4 p.lla 59; annotata da erogazione a saldo del 15/05/2000 nn. 1697/97.

Il bene non risulta concesso in usufrutto, né risultano altre forme di diritti reali di godimento (vitalizio, enfiteusi). Sull'immobile in oggetto, non risultano iscritte altre formalità, nel periodo intercorso dall'atto di pignoramento al 03/04/2017, così come verificato in sede di ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in pari data, che si rimette in allegato 2.

5. Individuazione del bene oggetto del pignoramento Rif. Parag. 1 lettera "b" del verbale di giuramento

Per la vendita del bene oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno individuare tre lotti.

Il **Lotto 001** è composto dal seguente bene immobile:

- Fabbricato per attività commerciale identificato al foglio 4, particella 59 sub. 2, categoria D/8, piano terra e seminterrato, rendita catastale 14.837,80;

Il **Lotto 002** è composto dal seguente bene immobile:

- Albergo identificato al foglio 4, particella 59 sub. 3, categoria D/2, piano primo e secondo, rendita catastale 12.558,00;

Il **Lotto 003** è composto dal seguente bene immobile:

- Bene comune non censibile identificato al foglio 4, particella 59 sub. 1, piano terra;



6. Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile Rif. Parag. 1 lettera "c" del verbale di giuramento

Da un indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroduni (IS), come da richiesta in data 02/03/2017 assunta al prot. n. 1332/2017, la cui documentazione si rimette *in allegato n. 3*, è emerso che per la realizzazione dell'immobile in oggetto, sono stati rilasciati i sotto elencati titoli autorizzativi:

Titoli autorizzativi intestati a [REDACTED]

1. Licenza edilizia n. 44 del 26/11/1976 – avente ad oggetto "realizzazione di un Ristorante Albergo, lungo la S.S. 85";
2. Concessione edilizia n. 47 del 19/10/1979 – avente ad oggetto "variante al progetto approvato per la realizzazione di un Ristorante Albergo, lungo la S.S. 85";
3. Autorizzazione di abitabilità o agibilità prot. n. 386/U.T. del 06/10/1982;
4. Concessione edilizia n. 40 del 21/03/1989 – avente ad oggetto "realizzazione di alcuni servizi igienici e trasformazione interna da eseguirsi presso [REDACTED] in Contrada Selvotta al Km. 13 della S.S. 85";
5. Concessione edilizia n. 3 del 04/01/1990 – avente ad oggetto "completamento della recinzione";
6. Concessione edilizia n. 32 del 17/07/1991 – avente ad oggetto "esecuzione dei lavori di alcuni servizi igienici e per la trasformazione interna da eseguirsi presso [REDACTED] - variante in corso d'opera";
7. Concessione edilizia n. 28 del 11/06/1999 – avente ad oggetto "lavori di adeguamento funzionale relativo al complesso [REDACTED]";
8. Concessione edilizia n. 50 del 16/10/2000 – avente ad oggetto "lavori di adeguamento funzionale dell'albergo – ristorante - [REDACTED]";
9. Concessione edilizia n. 32 del 09/07/2002 – avente ad oggetto "lavori di realizzazione di una centrale fotovoltaica da 20 KWP";
10. Concessione edilizia n. 6 del 21/03/2003 – avente ad oggetto "lavori di realizzazione di una centrale fotovoltaica da 20 KWP – Progetto di variante tecnica";

Titoli autorizzativi intestati alla società [REDACTED]:

11. Permesso di costruire n. 6 del 02/03/2011 – avente ad oggetto "frazionamento di una unità immobiliare sita in Loc. Selvotta, Fg. 4 p.la 59";

Titoli autorizzativi intestati alla società [REDACTED] affittuaria dell'immobile in questione (vedi allegato n. 4):

12. Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) prot. n. 5604 del 19/11/2015 – avente ad oggetto "progetto per eseguire modifiche interne di carattere edilizio nell'immobile sito in via S.S. 85 Km. 33 (Fg. 4 Part. 59 sub 1 - 2 - 3)";
13. Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 666 del 11/02/2016 – avente ad oggetto "progetto per eseguire modifiche interne di carattere edilizio nell'immobile sito in via S.S. 85 Km. 33 (Fg. 4 Part. 59 sub 1 - 2 - 3) – variante in corso d'opera";

Non risultano presentate istanze di condono edilizio.

Le pratiche edilizie sopra elencate, hanno portato alla realizzazione dell'immobile in oggetto, come si seguito specificato:

Il bene in oggetto è costituito da albergo ristorante, distribuito su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra, articolati come segue: al primo seminterrato sono ubicati il bar con annessi servizi igienici, gli uffici, i locali tecnici quale centrale termica, autoclave, gruppo elettrogeno e depositi vari, le celle frigorifere, la lavanderia, i servizi igienici del personale e i magazzini; al piano terra è ubicato l'ingresso alla struttura con la reception ed un ufficio, e il ristorante composto da due sale con annessa cucina; al piano primo sono ubicate n. 17 camere del servizio alberghiero, ognuna composta da disimpegno, camera con annesso balcone e W.C.; al piano secondo sono ubicate altre n. 5 camere del servizio alberghiero, ognuna composta da disimpegno, camera con annesso balcone e



W.C. oltre a due suite che danno sul terrazzo. La struttura è inserita all'interno di un lotto con accessi da strade pubbliche, le cui aree esterne sono adibite prevalentemente a parcheggio, con una piccola area giochi.

7. Identificazione catastale dell'immobile Rif. Parag. 3 lettera "d" del verbale di giuramento

Dati catastali: Agenzia del Territorio di Isernia

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico nell'ambito dei LOTTO 001

Comune di Monteroduni (IS) – S.S. 85 venafrana, piani T- S1;

Catasto Fabbricati						
Dati Identificativi			Dati di Classamento			
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita euro
4	59	2	D/8			14.837,80

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico nell'ambito del LOTTO 001

N.	Dati Anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	con sede in		Proprietà per 1/1

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico nell'ambito dei LOTTO 002

Comune di Monteroduni (IS) – S.S. 85 venafrana, piani T- 1 - 2;

Catasto Fabbricati						
Dati Identificativi			Dati di Classamento			
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita euro
4	59	3	D/2			12.558,00

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico nell'ambito del LOTTO 002

N.	Dati Anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	con sede in		Proprietà per 1/1

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico nell'ambito dei LOTTO 003

Comune di Monteroduni (IS) – S.S. 85 venafrana, piani T;

Catasto Fabbricati						
Dati Identificativi			Dati di Classamento			
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita euro
4	59	1	"BENE COMUNE NON CENSIBILE"			

La denuncia dell'immobile al N.C.E.U. in relazione alla legge 11.1249/39, è stata effettuata, così come risulta dagli allegati n. 5, 6 e 7, in data 29/06/1983 n. 47.1/1983.

8. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 001

8.1 Elencazione ed individuazione del bene componente il LOTTO 001

Rif. Parag. 2 punto 1 del verbale di giuramento

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Monteroduni (IS), in Via S.S. 85 venafrana Km. 33, ed è di proprietà per la quota di 1/1 della

alla Cod. Fisc. e P.IVA , iscritta alla CCIAA-REA di al

n. , in qualità di debitore esecutato.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- A. Fabbricato per attività commerciale identificato al foglio 4, particella 59 sub. 2, categoria D/8, piano terra e seminterrato, rendita catastale 14.837,80;

A.1 area di pertinenza esterna, in catasto al foglio 4 p.lla 59 graffato al sub 2 (vedi elaborato planimetrico in allegato n. 5);



8.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel LOTTO 001**8.2.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare alle lettere A e A1**

Il bene di cui al lotto di riferimento è costituito dalla quota parte dell'intero complesso alberghiero, distribuita su due livelli di cui uno seminterrato e uno fuori terra, e articolata come segue: al primo seminterrato sono ubicati il bar con annessi servizi igienici, gli uffici, i locali tecnici quale centrale termica, autoclave, gruppo elettrogeno e depositi vari, le celle frigorifere, la lavanderia, i servizi igienici del personale e i magazzini; al piano terra è ubicato un ufficio, e il ristorante composto da due sale con annessa cucina. Il collegamento verticale fra i due piani è assicurato da una scala principale per gli ospiti con annesso ascensore, ed una scala di servizio con annesso ascensore. Il tutto è meglio specificato nell'elaborato grafico in *Allegato n. 5*, con destinazioni d'uso riferite agli ID, altezze utili interne e come di seguito specificato nel calcolo della superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale						
Locali per attività commerciale A (part. 59 sub 2)	ID	piano di riferimento	u.m.	superficie netta	coeff. Correttivo della superficie	superficie netta commerciale
Disimpegno	1	primo interr.	mq	25,49	1,00	25,49
Scala	2	primo interr.	mq	12,10	1,00	12,10
Ascensore	3	primo interr.	mq	2,10	0,50	1,05
Locale tecnico	4	primo interr.	mq	4,59	0,50	2,30
W.C.	5	primo interr.	mq	3,75	1,00	3,75
W.C.	6	primo interr.	mq	10,58	1,00	10,58
W.C.	7	primo interr.	mq	5,97	1,00	5,97
W.C.	8	primo interr.	mq	5,96	1,00	5,96
W.C.	9	primo interr.	mq	7,93	1,00	7,93
W.C.	10	primo interr.	mq	7,12	1,00	7,12
W.C.	11	primo interr.	mq	1,60	1,00	1,60
W.C.	12	primo interr.	mq	1,52	1,00	1,52
W.C.	13	primo interr.	mq	1,66	1,00	1,66
W.C.	14	primo interr.	mq	1,48	1,00	1,48
W.C.	15	primo interr.	mq	1,46	1,00	1,46
W.C.	16	primo interr.	mq	1,42	1,00	1,42
W.C.	17	primo interr.	mq	1,59	1,00	1,59
W.C.	18	primo interr.	mq	1,38	1,00	1,38
Bar	19	primo interr.	mq	61,96	1,00	61,96
Archivio	20	primo interr.	mq	6,43	1,00	6,43
Archivio	21	primo interr.	mq	15,23	1,00	15,23
Disimpegno	22	primo interr.	mq	10,45	1,00	10,45
Ufficio	23	primo interr.	mq	28,41	1,00	28,41
Deposito	24	primo interr.	mq	22,74	1,00	22,74
Ufficio	25	primo interr.	mq	45,77	1,00	45,77
Disimpegno	26	primo interr.	mq	28,34	1,00	28,34
Ufficio	27	primo interr.	mq	7,99	1,00	7,99
Ufficio	28	primo interr.	mq	35,96	1,00	35,96
Deposito	29	primo interr.	mq	15,96	1,00	15,96
Deposito	30	primo interr.	mq	23,04	1,00	23,04
Deposito	31	primo interr.	mq	4,94	1,00	4,94
Disimpegno	32	primo interr.	mq	74,09	1,00	74,09
Disimpegno	33	primo interr.	mq	22,99	1,00	22,99
Ascensore	34	primo interr.	mq	2,14	0,50	1,07
Scala	35	primo interr.	mq	9,41	1,00	9,41
Portico	36	primo interr.	mq	61,31	0,35	21,46
Cella frigo	37	primo interr.	mq	4,87	0,50	2,44
Cella frigo	38	primo interr.	mq	4,81	0,50	2,41
Cella frigo	39	primo interr.	mq	4,84	0,50	2,42



Riserva idrica	40	primo interr.	mq	27,66	0,50	13,83
Centrale termica	41	primo interr.	mq	32,81	0,50	16,41
Deposito esterno	42	primo interr.	mq	4,03	0,50	2,02
Disimpegno	43	primo interr.	mq	42,27	1,00	42,27
Magazzino	44	primo interr.	mq	30,49	1,00	30,49
Cantina	45	primo interr.	mq	30,87	1,00	30,87
Deposito	46	primo interr.	mq	36,84	1,00	36,84
Deposito	47	primo interr.	mq	39,88	1,00	39,88
Disimpegno	48	primo interr.	mq	9,73	1,00	9,73
Lavanderia	49	primo interr.	mq	28,45	1,00	28,45
W.C.	50	primo interr.	mq	4,75	1,00	4,75
Disimpegno	51	primo interr.	mq	5,84	1,00	5,84
Cella frigo	52	primo interr.	mq	4,06	0,50	2,03
Cella frigo	53	primo interr.	mq	3,95	0,50	1,98
Cella frigo	54	primo interr.	mq	5,25	0,50	2,63
Sala 1	55	terra	mq	268,39	1,00	268,39
Sala 2	56	terra	mq	182,36	1,00	182,36
Ufficio	57	terra	mq	21,41	1,00	21,41
Terrazzo Zona filtro	58	terra	mq	15,52	1,00	15,52
Disimpegno	59	terra	mq	10,74	1,00	10,74
Scala	60	terra	mq	3,74	1,00	3,74
Scala	61	terra	mq	11,42	1,00	11,42
Cucina	62	terra	mq	115,80	1,00	115,80
Portico	63	terra	mq	219,04	0,35	76,66
TOTALE NETTO Locali per attività commerciale A (part. 59 sub 2)			mq	1744,68		1511,90
Incidenza della superficie di pareti portanti e divisori				1744,68	0,10	174,47
TOTALE LORDO Locali per attività commerciale A (part. 59 sub 2)			mq			1686,37
Area di pertinenza esterna A1				3643,72	0,10	364,37
TOTALE LORDO Locali per attività commerciale A (part. 59 sub 2) + aree di pertinenza esterne A1			mq	5388,40		2050,74

8.2.2 Descrizione sintetica dell'intero fabbricato

Parte dell'area su cui insiste il fabbricato, individuata con la lettera A1 e graffiata al sub 2, è adibita a parcheggio all'aperto, ed è recintata con un muro in c.a. con sovrapposta recinzione in ferro. L'esposizione dell'unità immobiliare in oggetto è buona in quanto il fabbricato è ubicato in zona pianeggiante, in posizione soleggiata. Strutturalmente l'edificio è costituito da un telaio in cemento armato con salai di piano e copertura in laterocemento e tompagnature in laterizio. Le finiture interne sono di tipo alberghiero, con porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio preverniciato. Gli impianti, elettrico, idrico/sanitario, di riscaldamento e condizionamento, risultano funzionanti.

8.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali Rif. Parag. 2 punto 3 del verbale di giuramento

Il fabbricato essendo destinato totalmente ad attività terziaria, non ha di conseguenza dotazioni condominiali.

8.4 Stato di possesso Rif. Parag. 2 punto 4 del verbale di giuramento

I beni risultano locati alla società [REDACTED] con [REDACTED]



8.5 Vincoli giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si dettaglia quanto segue:

8.5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni; **Nessuna**
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – **Nessuno**;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge- **Nessuna**;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) – **Nessuno**;

8.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente**;
- per eventuali difformità urbanistico—catastali – **Per detta porzione di fabbricato si rilevano una serie di incongruenze tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto a quelli catastali**;
- difformità urbanistico—edilizie – **Per detta porzione di fabbricato si rilevano una serie di incongruenze tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto allo stato dei luoghi rilevato, per le quali non risultano**;
- difformità Catastali – **nessuna**;

8.5.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) – **nessuna**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – **nessuna**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - **nessuna**;
- Eventuali cause in corso – **Non presenti alla data**;

9. STIMA LOTTO 001 Rif. Parag. 2 punto 19 del verbale di giuramento

9.1 Criterio di stima adottato

Il criterio di stima adottato è quello del "**valore di mercato**".

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Per beni come quelli del caso specifico, anche detti, beni a valore individuale (tra cui si comprendono edifici di culto, caserme, ospedali, alberghi, ecc), non essendo possibile reperire in zona prezzi di mercato di immobili analoghi a quello oggetto di stima, è possibile ottenere la stima ricorrendo al cosiddetto metodo del costo di ricostruzione. Esso consiste nel raggiungere il più probabile valore di mercato, mediante la misurazione, contabilizzazione e valutazione economica di tutte le componenti che, messe insieme, hanno permesso di ottenere l'immobile nella sua attuale configurazione. Nella impossibilità di realizzare un computo metrico estimativo di tutte le voci che hanno concorso alla edificazione dell'albergo, si procede a determinare sinteticamente il costo di ricostruzione unitario, euro su metro quadrato (€/mq), che moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile, ci darà il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.



9.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare

La potenzialità commerciale della zona non è rilevabile, in considerazione del fatto che non sono presenti dati sul mercato immobiliare della prov. di Isernia - Osservatorio Immobiliare, relativi a compravendite nel settore terziario.

Le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il costo di ricostruzione unitario di un immobile, avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima e più precisamente "struttura alberghiera con categoria catastale di tipo D".

Gli elementi che concorrono alla quantificazione del costo di ricostruzione unitario (CRu), sono i seguenti: strutture portanti, murature, intonaci, serramenti, opere di impermeabilizzazione, opere in marmo, in legno, in ferro, impianti di ogni tipo, spese di progettazione, direzione e collaudo lavori, oneri concessori, oneri di urbanizzazione, spese notarili, tasse per l'allacciamento a luce, acqua, gas, fogna, iva sulla fattura dell'impresa a fine costruzione e costo del suolo di sedime.

Nel caso specifico si stima in **1.110,00 €/mq**, il valore unitario del costo di ricostruzione (CRu).

Stabilito tale prezzo unitario, si procede ad una sintetica comparazione con il bene oggetto di stima tenendo presenti le effettive caratteristiche del bene, nonché la finalità della stima.

9.3 Stima dell'unità immobiliare alle lettere A e A1

Nel paragrafo 8.2.1 è stata determinata la superficie commerciali da considerare nel calcolo della stima, che va moltiplicata per il costo unitari (CRu) precedentemente determinato, ottenendo quanto segue:

Calcolo del valore di mercato		Totale superficie netta	Totale superficie lorda commerciale	prezzi unitari di mercato	Probabile valore di mercato
TOTALE LORDO Locali per attività commerciale A (part. 59 sub 2) + aree di pertinenza esterne A1	mq	1744,68	2050,74	X € 1 110,00	= € 2 276 318,63

9.4 Adeguamento e correzione della stima alle lettere A e A1

Dalla precedente stima, risulta determinato il Probabile Valore di mercato del compendio pignorato alla lettera A. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute ed altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

9.4.1 Adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, avvengono per effetto di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere la quotazione degli immobili. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e/o detrazioni per effetto di un coefficiente correttivo "K" calcolato come segue:

coefficiente correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anni	oltre 60 anni
K1	Età	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
coefficiente correttivo		ottimo	buono	medio	scarso	fatiscante
K2	Qualità edificio	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
K3	Stato manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80



Il valore dell'unità immobiliari alle lettere A e A1, per effetto degli adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, è dato dal prodotto di tutti e tre i coefficienti per il probabile Valore di mercato del compendio pignorato precedentemente determinato, ovvero, in formula:

$$V_c = K_1 K_2 K_3 \times V_m$$

Dove:

V_c = Valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$K_{1,2..}$ = Coefficienti correttivi;

V_m = Probabile valore di mercato del compendio pignorato

da cui: $V_c = 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times \text{€ } 2.624.470,75 = 0.90 \times \text{€ } 2.624.470,75 =$
€ 2.048.686,76 Valore commerciale dell'unità immobiliare alle lettere A e A1

9.4.2 Adeguamenti e correzioni per lo stato di possesso

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato di possesso risultano modificare il valore precedentemente calcolato, in quanto l'immobile individuato alle lettere A e A1 sono occupati dall' [REDACTED] S.r.l. con sede in Monteroduni (IS) alla S.S. 85 Km. 33, iscritta al R.I. di Isernia con numero R.E.A. IS - 41337,

Per quanto sopra esposto, si calcola il Valore della correzione per lo stato di possesso, pari al 20% del Valore commerciale dell'immobile alle lettere A e A1:

- Valore della correzione per lo stato di possesso = $\text{€ } 2.048.686,76 \times 20\% =$ **€ 409.737,35**

9.4.3 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

9.4.4 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici, inerenti le difformità urbanistico—catastali rilevate e riguardanti l'incongruenza tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto a quelli riportati in catasto, oltre alle difformità urbanistico—edilizie tra gli elaborati depositati ed autorizzati, rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Per dette difformità, non risultando avviate pratiche di condono edilizio e/o sanatoria.

Entrando nello specifico, si rileva che le difformità urbanistico—catastali, consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni relativi agli uffici al piano seminterrato. Essendo una modifica interna, la stessa può essere sanata in quanto non comporta aumenti di superficie e/o volume utile, rispetto al progetto approvato:

Pertanto, si stimano i costi per la cancellazione o regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali, che vengono detratti dal valore di stima dell'immobile:



Essendo una modifica interna, la stessa può essere regolarizzata con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria:

Pertanto, si stimano i costi per la cancellazione o regolarizzazione delle difformità urbanistico-catastali, che vengono detratti dal valore di stima dell'immobile:

- Spese tecniche per la redazione della C.I.L.A. in sanatoria	€. 1.200,00
- Spese tecniche per la variazione catastale	€. 500,00
- Spese varie (a stima)	€. 300,00
<u>Totale detrazioni per difformità urbanistico-catastali</u>	€. 2.000,00

Per quanto riguarda le difformità urbanistico—edilizie, le stesse consistono nella presenza di una tensostruttura non autorizzata, chiusa perimetralmente da vetrate in alluminio, posta a ridosso del cucina a piano terra, che ha di fatto aumentato sia la superficie che il volume utile rispetto al progetto approvato.

Essendo una modifica volumetrica esterna eccedente il 2% del volume totale realizzato in un area soggetta a vincolo paesaggistico, la stessa non può essere sanata e pertanto si stimano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi a fronte della cancellazione o regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, che vengono detratti dal valore di stima dell'immobile:

- Spese per lo smontaggio e lo smaltimento del volume aggiunto	€ 7,00 al mc x 248,12 mq x h 5 m =	€. 8.684,20
- Spese varie per consulenze		€. 1.000,00
<u>Totale detrazioni per difformità urbanistico-edilizie</u>		€. 9.684,20

9.4.5 Adeguamenti e correzioni per quanto riportato al paragrafo 8.5.3:

Non risultano adeguamenti e correzioni.

9.5 Calcolo del Valore commerciale dell'immobile alle lettere A e A1 a seguito degli adeguamenti e correzione di cui ai precedenti paragrafi 9.4.2 e 9.4.4

Per quanto sopra:

<u>Valore commerciale dell'immobile alle lettere A e A1</u>	€ 2.048.686,76
<u>Valore della correzione per lo stato di possesso</u>	€ - 409.737,35
<u>Valore della correzione per difformità urbanistico-catastali</u>	€ - 2.000,00
<u>Valore della correzione per difformità urbanistico-edilizie</u>	€ - 9.684,20
<u>Totale</u>	€ 1.627.265,21

9.6 Valutazione della sola quota indivisa

Nella fattispecie, la società debitrice esecutata risulta essere unica proprietaria e per tanto si ha:

Prezzo a base d'asta del lotto 001 = € 1.627.265,21



10. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 002**10.1 Elencazione ed individuazione del bene componente il LOTTO 002****Rif. Parag. 2 punto 1 del verbale di giuramento**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Monteroduni (IS), in Via S.S. 85 venafra Km. 33, ed è di proprietà per la quota di 1/1 della _____ con sede in _____ () alla _____, Cod. Fisc. e P.IVA _____, iscritta alla CCIAA-REA di _____ n. _____, in qualità di debitore esecutato.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

A. Albergo identificato al foglio 4, particella 59 sub. 3, categoria D/2, piano primo e secondo, rendita catastale 12.558,00;

A.1 area di pertinenza esterna, in catasto al foglio 4 p.la 59 graffato al sub 3 (vedielaborato planimetrico in allegato n. 6);

10.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel LOTTO 002**10.2.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare alle lettere A e A1**

Il bene di cui al lotto di riferimento è costituito dalla quota parte dell'intero complesso alberghiero, distribuita su due livelli fuori terra, e articolata come segue: al piano primo sono ubicate n. 17 camere del servizio alberghiero, ognuna composta da disimpegno, camera con annesso balcone e W.C; al piano secondo sono ubicate altre n. 5 camere del servizio alberghiero, ognuna composta da disimpegno, camera con annesso balcone e W.C. oltre a due suite che danno sul terrazzo. Il collegamento verticale fra i due piani è assicurato da una scala principale per gli ospiti con annesso ascensore, ed una scala di servizio con annesso ascensore. Il tutto e meglio specificato nell'elaborato grafico in *Allegato n. 6*, con destinazioni d'uso riferite agli ID, altezze utili interne e come di seguito specificato nel calcolo della superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale						
Albergo A (part. 59 sub 3)	ID	piano di riferimento	u.m.	superficie netta	coeff. Correttivo della superficie	superficie netta commerciale
Scala	64	primo	mq	20,72	1,00	20,72
Corridoio	65	primo	mq	85,90	1,00	85,90
Disimpegno camera	66	primo	mq	5,64	1,00	5,64
Camera	67	primo	mq	16,17	1,00	16,17
W.C. camera	68	primo	mq	5,19	1,00	5,19
Balcone camera	69	primo	mq	0,94	0,35	0,33
Balcone camera	70	primo	mq	0,94	0,35	0,33
Disimpegno camera	71	primo	mq	3,90	1,00	3,90
Camera	72	primo	mq	14,84	1,00	14,84
W.C. camera	73	primo	mq	4,17	1,00	4,17
Disimpegno camera	74	primo	mq	4,09	1,00	4,09
Camera	75	primo	mq	14,81	1,00	14,81
W.C. camera	76	primo	mq	4,08	1,00	4,08
Balcone camera	77	primo	mq	22,33	1,00	22,33
Disimpegno camera	78	primo	mq	4,18	1,00	4,18
Camera	79	primo	mq	14,27	1,00	14,27
W.C. camera	80	primo	mq	3,64	1,00	3,64



Balcone camera	81	primo	mq	5,56	0,35	1,95
Disimpegno camera	82	primo	mq	4,22	1,00	4,22
Camera	83	primo	mq	13,98	1,00	13,98
W.C. camera	84	primo	mq	3,94	1,00	3,94
Balcone camera	85	primo	mq	5,32	0,35	1,86
Disimpegno camera	86	primo	mq	4,19	1,00	4,19
Camera	87	primo	mq	14,27	1,00	14,27
W.C. camera	88	primo	mq	3,99	1,00	3,99
Balcone camera	89	primo	mq	5,34	0,35	1,87
Disimpegno camera	90	primo	mq	4,22	1,00	4,22
Camera	91	primo	mq	14,06	1,00	14,06
W.C. camera	92	primo	mq	3,97	1,00	3,97
Balcone camera	93	primo	mq	5,16	0,35	1,81
Disimpegno	94	primo	mq	8,80	1,00	8,80
Scala	95	primo	mq	5,50	1,00	5,50
Scala	96	primo	mq	11,73	1,00	11,73
Disimpegno camera	97	primo	mq	4,55	1,00	4,55
Camera	98	primo	mq	14,70	1,00	14,70
W.C. camera	99	primo	mq	3,94	1,00	3,94
Terrazzo	100	primo	mq	34,02	0,25	8,51
Disimpegno camera	101	primo	mq	4,01	1,00	4,01
Camera	102	primo	mq	18,77	1,00	18,77
W.C. camera	103	primo	mq	4,19	1,00	4,19
Balcone camera	104	primo	mq	4,11	0,35	1,44
Disimpegno camera	105	primo	mq	3,95	1,00	3,95
Camera	106	primo	mq	16,83	1,00	16,83
W.C. camera	107	primo	mq	3,66	1,00	3,66
Balcone camera	108	primo	mq	4,17	0,35	1,46
Disimpegno camera	109	primo	mq	4,38	1,00	4,38
Camera	110	primo	mq	17,93	1,00	17,93
W.C. camera	111	primo	mq	3,95	1,00	3,95
Balcone camera	112	primo	mq	4,15	0,35	1,45
Disimpegno camera	113	primo	mq	3,46	1,00	3,46
Camera	114	primo	mq	16,57	1,00	16,57
W.C. camera	115	primo	mq	4,08	1,00	4,08
Balcone camera	116	primo	mq	4,17	0,35	1,46
Disimpegno camera	117	primo	mq	4,35	1,00	4,35
Camera	118	primo	mq	17,18	1,00	17,18
W.C. camera	119	primo	mq	3,72	1,00	3,72
Balcone camera	120	primo	mq	4,18	0,35	1,46
Disimpegno camera	121	primo	mq	4,28	1,00	4,28
Camera	122	primo	mq	16,58	1,00	16,58
W.C. camera	123	primo	mq	3,21	1,00	3,21
Balcone camera	124	primo	mq	4,18	0,35	1,46
Disimpegno camera	125	primo	mq	4,21	1,00	4,21
Camera	126	primo	mq	17,57	1,00	17,57
W.C. camera	127	primo	mq	4,13	1,00	4,13
Disimpegno camera	128	primo	mq	3,90	1,00	3,90
Camera	129	primo	mq	13,64	1,00	13,64
W.C. camera	130	primo	mq	3,66	1,00	3,66
Balcone camera	131	primo	mq	6,19	0,35	2,17
Disimpegno camera	132	primo	mq	1,09	1,00	1,09
Camera	133	primo	mq	13,65	1,00	13,65
W.C. camera	134	primo	mq	3,49	1,00	3,49
Balcone camera	135	primo	mq	7,10	0,35	2,49
Terrazzo	136	primo	mq	28,13	0,25	7,03
Scala	137	secondo	mq	21,05	1,00	21,05
Corridoio	138	secondo	mq	19,77	1,00	19,77
Disimpegno camera	139	secondo	mq	5,20	1,00	5,20
Camera	140	secondo	mq	15,80	1,00	15,80



W.C. camera	141	secondo	mq	6,20	1,00	6,20
Balcone camera	142	secondo	mq	0,94	0,35	0,33
Balcone camera	143	secondo	mq	0,94	0,35	0,33
Disimpegno camera	144	secondo	mq	4,05	1,00	4,05
Camera	145	secondo	mq	14,62	1,00	14,62
W.C. camera	146	secondo	mq	5,01	1,00	5,01
Balcone camera	147	secondo	mq	3,01	0,35	1,05
Disimpegno camera	148	secondo	mq	12,32	1,00	12,32
Camera	149	secondo	mq	40,21	1,00	40,21
W.C. camera	150	secondo	mq	5,97	1,00	5,97
Balcone camera	151	secondo	mq	13,15	0,35	4,60
Disimpegno camera	152	secondo	mq	3,28	1,00	3,28
Camera	153	secondo	mq	16,90	1,00	16,90
W.C. camera	154	secondo	mq	3,74	1,00	3,74
Disimpegno camera	155	secondo	mq	3,25	1,00	3,25
Camera	156	secondo	mq	17,57	1,00	17,57
W.C. camera	157	secondo	mq	3,80	1,00	3,80
Camera	158	secondo	mq	9,00	1,00	9,00
Balcone camera	159	secondo	mq	4,16	0,35	1,46
Terrazzo	160	secondo	mq	324,62	0,25	81,16
Disimpegno scala	161	secondo	mq	11,11	1,00	11,11
Scala	162	secondo	mq	4,96	1,00	4,96
Scala	163	secondo	mq	12,01	1,00	12,01
Disimpegno camera	164	secondo	mq	3,38	1,00	3,38
Camera	165	secondo	mq	12,94	1,00	12,94
W.C. camera	166	secondo	mq	3,04	1,00	3,04
Balcone camera	167	secondo	mq	6,86	0,35	2,40
Disimpegno camera	168	secondo	mq	2,94	1,00	2,94
Camera	169	secondo	mq	12,44	1,00	12,44
W.C. camera	170	secondo	mq	3,55	1,00	3,55
Balcone camera	171	secondo	mq	7,38	0,35	2,58
TOTALE NETTO Albergo A (part. 59 sub 3)			mq	1315,26		961,52
Incidenza della superficie di pareti portanti e divisorii				1315,26	0,10	131,53
TOTALE LORDO Albergo A (part. 59 sub 3)			mq			1093,04
Area di pertinenza esterna A1				421,01	0,10	42,10
TOTALE LORDO Albergo A (part. 59 sub 3) + aree di pertinenza esterne A1			mq	1736,27		1135,14

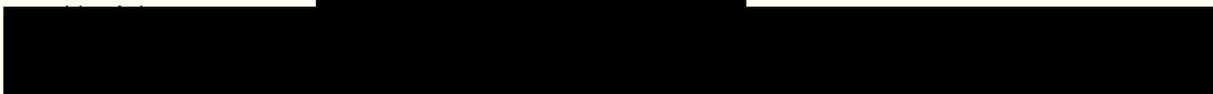
10.2.2 Descrizione sintetica dell'intero fabbricato

Parte dell'area su cui insiste il fabbricato, individuata con la lettera A1 e graffiata al sub 3, è adibita a parcheggio all'aperto con alcuni spazi a verde attrezzato, ed è recintata con un muro in c.a. con sovrapposta recinzione in ferro. L'esposizione dell'unità immobiliare in oggetto è buona in quanto il fabbricato è ubicato in zona pianeggiante, in posizione soleggiata. Strutturalmente l'edificio è costituito da un telaio in cemento armato con salai di piano e copertura in laterocemento e tompagnature in laterizio. Le finiture interne sono di tipo alberghiero, con porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio preverniciato. Gli impianti, elettrico, idrico/sanitario, di riscaldamento e condizionamento, risultano funzionanti.

10.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali Rif. Parag. 2 punto 3 del verbale di giuramento

Il fabbricato essendo destinato totalmente ad attività terziaria, non ha di conseguenza dotazioni condominiali.

10.4 Stato di possesso Rif. Parag. 2 punto 4 del verbale di giuramento



per effetto di un

CAPITALI Rep. n. 3.530, Raccolta n. 2.984, registrato ad Isernia (in allegato n. 2).

10.5 Vincoli giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si dettaglia quanto segue:

10.5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni; **Nessuna**
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – **Nessuno**;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge- **Nessuna**;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) – **Nessuno**;

10.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente**;
- per eventuali difformità urbanistico—catastali – **Nessuna**;
- difformità urbanistico—edilizie – **Nessuna**;
- difformità Catastali – **Nessuna**;

10.5.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) – **nessuna**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – **nessuna**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - **nessuna**;
- Eventuali cause in corso – **Non presenti alla data**;

11. STIMA LOTTO 002 Rif. Parag. 2 punto 19 del verbale di giuramento

11.1 Criterio di stima adottato

Il criterio di stima adottato è quello del “**valore di mercato**”.

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Per beni come quelli del caso specifico, anche detti, beni a valore individuale (tra cui si comprendono edifici di culto, caserme, ospedali, alberghi, ecc), non essendo possibile reperire in zona prezzi di mercato di immobili analoghi a quello oggetto di stima, è possibile ottenere la stima ricorrendo al cosiddetto metodo del costo di ricostruzione. Esso consiste nel raggiungere il più probabile valore di mercato, mediante la misurazione, contabilizzazione e valutazione economica di tutte le componenti che, messe insieme, hanno permesso di ottenere l'immobile nella sua attuale configurazione. Nella impossibilità di realizzare un computo metrico estimativo di tutte le voci che hanno concorso alla edificazione dell'albergo, si procede a determinare sinteticamente il costo di ricostruzione unitario, euro su metro quadrato (€/mq), che moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile, ci darà il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.



11.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare

La potenzialità commerciale della zona non è rilevabile, in considerazione del fatto che non sono presenti dati sul mercato immobiliare della prov. di Isernia - Osservatorio Immobiliare, relativi a compravendite nel settore terziario.

Le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il costo di ricostruzione unitario di un immobile, avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima e più precisamente "struttura alberghiera con categoria catastale di tipo D".

Gli elementi che concorrono alla quantificazione del costo di ricostruzione unitario (CRu), sono i seguenti: strutture portanti, murature, intonaci, serramenti, opere di impermeabilizzazione, opere in marmo, in legno, in ferro, impianti di ogni tipo, spese di progettazione, direzione e collaudo lavori, oneri concessori, oneri di urbanizzazione, spese notarili, tasse per l'allacciamento a luce, acqua, gas, fogna, iva sulla fattura dell'impresa a fine costruzione e costo del suolo di sedime.

Nel caso specifico si stima in **1.110,00 €/mq**, il valore unitario del costo di ricostruzione (CRu).

Stabilito tale prezzo unitario, si procede ad una sintetica comparazione con il bene oggetto di stima tenendo presenti le effettive caratteristiche del bene, nonché la finalità della stima.

11.3 Stima dell'unità immobiliare alle lettere A e A1

Nel paragrafo 10.2.1 è stata determinata la superfici commerciali da considerare nel calcolo della stima, che va moltiplicata per il costo unitari (CRu) precedentemente determinato, ottenendo quanto segue:

Calcolo del valore di mercato		Totale superficie netta	Totale superficie lorda commerciale	prezzi unitari di mercato	Probabile valore di mercato
TOTALE LORDO Albergo A (part. 59 sub 3) + aree di pertinenza esterne A1	mq	1315,26	1135,14	X € 1 110,00	= € 1 260 007,62

11.4 Adeguamento e correzione della stima alle lettere A e A1

Dalla precedente stima, risulta determinato il Probabile Valore di mercato del compendio pignorato alla lettera A. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute ed altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

11.4.1 Adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, avvengono per effetto di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere la quotazione degli immobili. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e/o detrazioni per effetto di un coefficiente correttivo "K" calcolato come segue:

coefficiente correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anni	oltre 60 anni
K1	Età	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
coefficiente correttivo		ottimo	buono	medio	scarso	fatiscente
K2	Qualità edificio	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
K3	Stato manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80



Il valore dell'unità immobiliare alle lettere A e A1, per effetto degli adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, è dato dal prodotto di tutti e tre i coefficienti per il probabile Valore di mercato del compendio pignorato precedentemente determinato, ovvero, in formula:

$$V_c = K_1 K_2 K_3 \times V_m$$

Dove:

- V_c = Valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima;
 $K_{1,2..}$ = Coefficienti correttivi;
 V_m = Probabile valore di mercato del compendio pignorato

da cui: $V_c = 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times \text{€ } 1.260.007,62 = 0.90 \times \text{€ } 1.260.007,62 =$
€ 1.134.006,86 Valore commerciale dell'unità immobiliare alle lettere A e A1

11.4.2 Adeguamenti e correzioni per lo stato di possesso

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato di possesso risultano modificare il valore precedentemente calcolato, in quanto l'immobile individuato alle lettere A e A1 sono occupati dalla società

registrato ad Isernia (in allegato n. 4).

Per quanto sopra esposto, si calcola il Valore della correzione per lo stato di possesso, pari al 20% del Valore commerciale dell'immobile alle lettere A e A1:

- Valore della correzione per lo stato di possesso = $\text{€ } 1.134.006,86 \times 20\% =$ **€ 226.801,37**

11.4.3 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

11.4.4 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici, da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura.

11.4.5 Adeguamenti e correzioni per quanto riportato al paragrafo 10.5.3:

Non risultano adeguamenti e correzioni.

11.5 Calcolo del Valore commerciale dell'immobile alle lettere A e A1 a seguito degli adeguamenti e correzione di cui ai precedenti paragrafi 11.4.2

Per quanto sopra:

Valore commerciale dell'immobile alle lettere A e A1	€ 1.134.006,86
Valore della correzione per lo stato di possesso	€ - 226.801,37
Totale	€ 907.205,49



11.6 Valutazione della sola quota indivisa

Nella fattispecie, la società debitrice esecutata risulta essere unica proprietaria e per tanto si ha:

Prezzo a base d'asta del lotto 002 = € 907.205,49

12. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 003**12.1 Elencazione ed individuazione del bene componente il LOTTO 003****Rif. Parag. 2 punto 1 del verbale di giuramento**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Monteroduni (IS), in Via S.S. 85 venafrana Km. 33, ed è di proprietà per la quota di 1/1 della _____, con sede in _____) alla _____, Cod. Fisc. e P.IVA _____, iscritta alla CCIAA-REA di _____ al n. _____, in qualità di debitore esecutato.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

A. Bene comune non censibile identificato al foglio 4, particella 59 sub. 1, piano terra;

12.2 Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel LOTTO 003**12.2.1 Descrizione analitica dell'unità immobiliare alla lettera A**

Il bene di cui al lotto di riferimento è costituito dalla quota parte dell'intero complesso alberghiero, distribuita su unico livello a piano terra, e composta dall'ingresso alla struttura con la reception e la scala con ascensore che condice ai piani seminterrato e primo. Il tutto è meglio specificato nell'elaborato grafico in *Allegato n. 7*, con destinazioni d'uso riferite agli ID, altezze utili interne e come di seguito specificato nel calcolo della superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale						
Ingresso reception A (part. 59 sub 1 bene comune ai sub 2 e 3, non censibile)	ID	piano di riferimento	u.m.	superficie netta	coeff. Correttivo della superficie	superficie netta commerciale
Ingressi reception	172	terra	mq	66,67	1,00	66,67
Scala	173	terra	mq	20,75	1,00	20,75
Portico	174	terra	mq	33,69	0,35	11,79
TOTALE NETTO Ingresso reception A (part. 59 sub 1 bene comune ai sub 2 e 3, non censibile)			mq	121,11		99,21
Incidenza della superficie di pareti portanti e divisori				121,11	0,10	12,11
TOTALE LORDO Ingresso reception A (part. 59 sub 1 bene comune ai sub 2 e 3, non censibile)			mq			111,32

12.2.2 Descrizione sintetica dell'intero fabbricato

L'esposizione dell'unità immobiliare in oggetto è buona in quanto il fabbricato è ubicato in zona pianeggiante, in posizione soleggiata. Strutturalmente l'edificio è costituito da un telaio in cemento armato con salai di piano e copertura in laterocemento e rompagnature in laterizio. Le finiture interne sono di tipo alberghiero, con porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio preverniciato. Gli impianti, elettrico, idrico/sanitario, di riscaldamento e condizionamento, risultano funzionanti.



12.3 Individuazione eventuali dotazioni condominiali Rif. Parag. 2 punto 3 del verbale di giuramento

Il fabbricato essendo destinato totalmente ad attività terziaria, non ha di conseguenza dotazioni condominiali.

12.4 Stato di possesso Rif. Parag. 2 punto 4 del verbale di giuramento

istrato ad Isernia (in allegato n. 4).

12.5 Vincoli giuridici

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, si dettaglia quanto segue:

12.5.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni; **Nessuna**
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – **Nessuno**;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge- **Nessuna**;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) – **Nessuno**;

12.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni e pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - **Riguardano tutte quelle elencate nella documentazione prodotta da parte del creditore precedente**;
- per eventuali difformità urbanistico—catastali – **Nessuna**;
- difformità urbanistico—edilizie – **Nessuna**;
- difformità Catastali – **Nessuna**;

12.5.3 Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) – **nessuna**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – **nessuna**;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - **nessuna**;
- Eventuali cause in corso – **Non presenti alla data**;

13. STIMA LOTTO 003 Rif. Parag. 2 punto 19 del verbale di giuramento**13.1 Criterio di stima adottato**

Il criterio di stima adottato è quello del “**valore di mercato**”.

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Tali prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Per beni come quelli del caso specifico, anche detti, beni a valore individuale (tra cui si comprendono edifici di culto, caserme, ospedali, alberghi, ecc), non essendo possibile reperire in zona prezzi di mercato di immobili analoghi a quello oggetto di stima, è possibile ottenere la stima ricorrendo al cosiddetto metodo del costo di ricostruzione. Esso consiste nel raggiungere il più probabile valore di mercato, mediante la misurazione, contabilizzazione e valutazione economica di tutte le componenti che, messe insieme, hanno permesso di ottenere l'immobile nella sua attuale configurazione. Nella



impossibilità di realizzare un computo metrico estimativo di tutte le voci che hanno concorso alla edificazione dell'albergo, si procede a determinare sinteticamente il costo di ricostruzione unitario, euro su metro quadrato (€/mq), che moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile, ci darà il probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

13.2 Grado di commerciabilità e considerazioni sul mercato immobiliare

La potenzialità commerciale della zona non è rilevabile, in considerazione del fatto che non sono presenti dati sul mercato immobiliare della prov. di Isernia - Osservatorio Immobiliare, relativi a compravendite nel settore terziario.

Le indagini svolte dallo scrivente sono state finalizzate a determinare il costo di ricostruzione unitario di un immobile, avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima e più precisamente "struttura alberghiera con categoria catastale di tipo D".

Gli elementi che concorrono alla quantificazione del costo di ricostruzione unitario (CRu), sono i seguenti: strutture portanti, murature, intonaci, serramenti, opere di impermeabilizzazione, opere in marmo, in legno, in ferro, impianti di ogni tipo, spese di progettazione, direzione e collaudo lavori, oneri concessori, oneri di urbanizzazione, spese notarili, tasse per l'allacciamento a luce, acqua, gas, fogna, iva sulla fattura dell'impresa a fine costruzione e costo del suolo di sedime.

Nel caso specifico si stima in **1.110,00 €/mq**, il valore unitario del costo di ricostruzione (CRu).

Stabilito tale prezzo unitario, si procede ad una sintetica comparazione con il bene oggetto di stima tenendo presenti le effettive caratteristiche del bene, nonché la finalità della stima.

13.3 Stima dell'unità immobiliare alla lettera A

Nel paragrafo 12.2.1 è stata determinata la superfici commerciali da considerare nel calcolo della stima, che va moltiplicata per il costo unitari (CRu) precedentemente determinato, ottenendo quanto segue:

Calcolo del valore di mercato		Totale superficie netta	Totale superficie lorda commerciale	prezzi unitari di mercato	Probabile valore di mercato
TOTALE ingresso reception A (part. 59 sub 1 bene comune ai sub 2 e 3, non censibile)	mq	121,11	111,32	X € 1 110,00	= € 123 567,98

13.4 Adeguamento e correzione della stima alla lettera A

Dalla precedente stima, risulta determinato il Probabile Valore di mercato del compendio pignorato alla lettera A. Se però teniamo conto degli adeguamenti e le correzioni della stima in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute ed altri oneri o pesi, otteniamo quanto di seguito.

13.4.1 Adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, avvengono per effetto di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere la quotazione degli immobili. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e/o detrazioni per effetto di un coefficiente correttivo "K" calcolato come segue:



coefficiente correttivo		1-10 anni	10-20 anni	21-40 anno	41-60 anni	oltre 60 anni
K1	Età	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
coefficiente correttivo		ottimo	buono	medio	scarso	fatiscente
K2	Qualità edificio	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
K3	Stato manutenzione	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80

Il valore dell'unità immobiliari alle lettere A e A1, per effetto degli adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzione, è dato dal prodotto di tutti e tre i coefficienti per il probabile Valore di mercato del compendio pignorato precedentemente determinato, ovvero, in formula:

$$Vc = K1 K2 K3 \times Vm$$

Dove:

Vc = Valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima;

K1,2.. = Coefficienti correttivi;

Vm = Probabile valore di mercato del compendio pignorato

da cui: $Vc = 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times \text{€ } 123.567,98 = 0,90 \times \text{€ } 123.567,98 =$
€ 111.211,18 Valore commerciale dell'unità immobiliare alla lettera A

13.4.2 Adeguamenti e correzioni per lo stato di possesso

Gli adeguamenti e le correzioni per lo stato di possesso risultano modificare il valore precedentemente calcolato, in quanto l'immobile individuato alle lettere A e A1 sono occupati dalla

Per quanto sopra esposto, si calcola il Valore della correzione per lo stato di possesso, pari al 20% del Valore commerciale dell'immobile alle lettere A e A1:

- Valore della correzione per lo stato di possesso = € 111.211,18 x 20% = € 22.242,24

13.4.3 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

13.4.4 Adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Non risultano adeguamenti e correzioni per vincoli ed oneri giuridici, da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura.

13.4.5 Adeguamenti e correzioni per quanto riportato al parag. 12.5.3:

Non risultano adeguamenti e correzioni.



13.5 Calcolo del Valore commerciale dell'immobile alla lettera A a seguito degli adeguamenti e correzione di cui ai precedenti paragrafi 13.4.2

Per quanto sopra:

Valore commerciale dell'immobile alla lettera A	€ 111.211,18
Valore della correzione per lo stato di possesso	€ 22.242,24
Totale	€ 88.968,94

13.6 Valutazione della sola quota indivisa

Nella fattispecie, la società debitrice esecutata-risulta essere unica proprietaria e per tanto si ha:

Prezzo a base d'asta del lotto 003 = € 88.968,94**14 Eventuali osservazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Rif. punto 14 del verbale di giuramento**

Il sottoscritto, in data 11/03/2017, ha provveduto ad inviare copia della bozza della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato, rimettendo *in allegato n. 8* le attestazioni di aver provveduto a tale invio, assegnando alle parti un termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento, per far pervenire eventuali note di osservazione al presente elaborato.

15 Conclusioni

Si riepilogano di seguito i Prezzi a base d'asta dei lotti:

LOTTO 001 = € 1.627.265,21 - Prezzo base d'asta del lotto**LOTTO 002 = € 907.205,49 - Prezzo base d'asta del lotto****LOTTO 003 = € 88.968,94 - Prezzo base d'asta del lotto**

Il sottoscritto dichiara di aver provveduto ad inviare copia della perizia al Creditore Procedente e al Debitore Esecutato, rimettendo *in allegato n. 8*, l'attestazione di aver provveduto a tale invio.

Nel ringraziare per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente perizia.

Macchia d'Isernia, 03/04/2017

In fede
(Arch. Gregorio Russo)



In allegato:

- n. 1 - Verbale di sopralluogo;
- n. 2 - Ispezione ipotecaria;
- n. 3 - Richiesta del C.T.U. in data 02/03/2017 prot. n. 1332/2017 e copia della documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico in data 08/03/2017, relativa alle autorizzazioni edilizie e lo stato di agibilità dell'immobile;
- n. 4 - Estratto del CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA Rep. n. 26.561, Raccolta n. 6.867 e del contratto di comodato registrato ad Isernia al n. 799-3 in data 17/04/2013;
- n. 5 - Documentazione relativa al LOTTO 001 - Estratto di mappa scala 1:2000, visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, planimetrie redatte dal sottoscritto, documentazione fotografica;
- n. 6 - Documentazione relativa al LOTTO 002 - Estratto di mappa scala 1:2000, visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, planimetrie redatte dal sottoscritto, documentazione fotografica;
- n. 7 - Documentazione relativa al LOTTO 003 - Estratto di mappa scala 1:2000, visure catastali, elaborato planimetrico, planimetrie redatte dal sottoscritto, documentazione fotografica;
- n. 8 - Attestazione di avvenuta trasmissione al Creditore Procedente e al Debitore Esecutato, di copia della perizia;
- n. 9 - Corrispondenza;
- n. 10 - Giustificativi di spesa.

