





4. Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa;
5. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
6. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento;
7. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine identificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico;
8. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. Se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando, nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo;
10. La esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dall'esecutato;
11. Ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato se già esistente;
12. Invià copia della relazione ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di audizione delle parti a mezzo pec o posta ordinaria (per il debitore), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, sui documenti informatici o teletrasmessi;
13. Deposito mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC.

## PREAMBOLO

A causa del malfunzionamento del dispositivo personale di lettura ArubaKey e della sim card, necessari per l'utilizzo della firma digitale ed al riconoscimento ed accreditalimento sui server di giustizia, il sottoscritto era impossibilitato a poter visionare i fascicoli di causa e solo nella prima settimana di dicembre del 2015, e dopo svariati solleciti, la Società Aruba Pec S.p.a. provvedeva alla sostituzione dell'apparato. Ciò premesso, in data 28 dicembre, il sottoscritto C.T.U. depositava istanza di proroga di trasmissione della perizia al Giudice Esecutore, con un prolungamento dei termini richiesti pari a 45 giorni (*All. 02: istanza di proroga per invio relazione di stima*).

Seguiva quindi dopo tale istanza la prosecuzione delle operazioni peritali per redigere la perizia di stima.

Nella documentazione presente nei fascicoli di causa si evidenzia che la Società Equitalia Sud S.p.a., in persona dell'avv. "...**Omissis**...", avente avuto giusta procura speciale del 08/07/2014 redatta dal Notaio Dott. Marco DE LUCA, chiedeva in data 06 febbraio 2015 di partecipare alla ripartizione delle somme che saranno ricavate per l'importo del credito ad essa spettante.

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva a trasmettere comunicazione per mezzo di raccomandata A/R al Sig. "...**Omissis**..." e per mezzo di posta elettronica certificata agli avvocati "...**Omissis**...", per conto della Unicredit S.p.a., e "...**Omissis**...", per conto della Società Equitalia Sud S.p.a., che il giorno 15 gennaio 2016 alle ore 9.00, presso i locali siti in Corso Giuseppe Mazzini, n.129, nel Comune di Campobasso, avrebbe dato inizio delle operazioni peritali (*All. 03: prima comunicazione inizio operazioni peritali*).

Il giorno 15 gennaio 2016 alle ore 9.00 il sottoscritto ing. Marco SCARANO, recatosi nel luogo dell'incontro, ha aspettato invano la comparizione di qualcuno delle parti (*All.04: verbale di sopralluogo 01*).

Si provvedeva quindi tempestivamente a comunicare nuovamente alle parti che il sottoscritto C.T.U. avrebbe dato inizio alle operazioni peritali il giorno 22 gennaio 2016 alle ore 9.00 relative agli immobili oggetti di causa ed al fine di poter riuscire a prendere visione di tutti i luoghi si richiedeva

puntualità a chiunque era legittimato a partecipare alle operazioni peritali ed intendeva effettivamente farlo, ricordando che la mancata presenza dell'esecutato all'incontro, senza un preavviso legittimato impedimento o cambio di luogo, veniva necessariamente interpretata come indisponibilità a far prendere visione degli immobili con ciò che ne conseguiva sul piano procedurale, ivi compreso l'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica (*All. 05: seconda comunicazione inizio operazioni peritali*).

Il giorno **22** del mese di **gennaio** dell'anno **2016**, il sottoscritto C.T.U. si recava presso **Corso Giuseppe Mazzini, n.129, nel Comune di Campobasso (CB)**, luogo oggetto di causa, per l'inizio delle operazioni peritali. Su detti luoghi era presente il **"...Omissis..."**, oltre al sottoscritto C.T.U. ed il proprio collaboratore **"...Omissis..."**.

Il sottoscritto alle ore 9:00 iniziava le operazioni peritali presso i locali sopradescritti compilando apposito verbale di sopralluogo. (*All. 06: verbale di sopralluogo n.02*)

Durante tali operazioni, il sottoscritto C.T.U., si apprestava ad effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico, visionando e paragonando inoltre nello specifico con lo stato attuale del fabbricato tutta la documenta in proprio possesso.

Per la stesura della presente relazione si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti presenti negli atti, ma si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni che saranno riportate in seguito nella presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Ing. Marco SCARANO

"Studio Scarano Ingegneria"

Pagina **5** di **17**

## RELAZIONE DI STIMA

### Risposta ai quesiti

#### Quesito 01

*Accerti tutti i dati necessari (catastali e concernenti l'ubicazione) per l'esatta e completa individuazione dei beni pignorati, al fine della loro utilizzazione nei successivi atti della procedura (ordinanza di vendita, decreto di trasferimento, ecc.)*

Gli immobili oggetto di accertamento sono così identificati:

1) Fabbricato (abitazione) - Comune di Campobasso (CB) alla via Corso Giuseppe Mazzini n.129, piano 7-8, censito nel N.C.E.U. al fg. 121, p.lle 317, sub 105, categoria A/2 classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 155 – escluso aree scoperte mq 154, rendita euro 970,94, intestato a:

**“...Omissis...”**;

2) Fabbricato (Garage) - Comune di Campobasso (CB) alla via Santi Cosma e Damiano n.15, piano S1 interno 29, censito nel N.C.E.U. al fg. 121 p.lle 317, sub 29, categoria C/6 classe 4<sup>^</sup>, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita euro 155,76,

**“...Omissis...”**

il tutto come risulta dagli atti catastali (*All. 07: Visure storiche e planimetrie interne dei locali*).

## Quesito 02

### *Accerti i valori di detti beni (anche attraverso stima sommaria)*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati ispezionati e per la valutazione economica si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo per analogia con altri immobili simili per caratteristiche oggettive e per mercato immobiliare di riferimento; tale metodo consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà il bene potrà essere venduto.

L'immobile n.1 oggetto di valutazione è un fabbricato (abitazione) ubicato in Via Mazzini n.129 a Campobasso, edificato con Licenza edilizia n.78 rilasciata dal Comune di Campobasso in data 08/08/1968, condonato con concessione in sanatoria n.1091/C rilasciata dal Comune di Campobasso in data 19/12/1994, e successiva concessione in sanatoria n.120/C rilasciata dal Comune di Campobasso in data 01/08/1996. Gli spazi interni sono stati inoltre in parte ristrutturati nei primi anni del 1990 e del 2010.

L'immobile è ubicato al 7 e 8 piano, Scala C di via Mazzini n.129, in un'area in cui sono ubicati edifici residenziali, commerciali e uffici.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso, l'area in oggetto ricade in zona "C" (Completamento secondo le tipologie del PRG 1954 attraverso norme modificate). (All. 08: Attestato di localizzazione urbanistica).

Al piano n.7, raggiungibile dal corpo scala e dall'ascensore condominiale sono disposti i vani principali e accessori diretti, destinati ad abitazione e in particolare:

- ingresso 2,62 x 4,41 m = mq 11,55
- studio 1,73 x 2,52 + 5,65 x 2,60 m = mq 19,05
- corridoio 1,14 x 12,28 m = mq 14,00
- corridoio 1,17 x 2,60 m = mq 3,04
- camera da letto 2,55 x 4,91 m = mq 12,52
- camera da letto 3,87 x 3,99 m = mq 11,44
- bagno 2,62 x 2,50 m = mq 6,55
- Veranda 9,80 x 2,28 m = mq 22,34
- letto 3,76 x 4,95 m = mq 18,61

- cucina  $4,50 \times 2,07 + 4,56 \times 3,60 \text{ m} = \text{mq } 25,73$
- wc  $2,34 \times 1,75 \text{ m} = \text{mq } 4,62$
- ripostiglio  $1,40 \times 2,15 \text{ m} = \text{mq } 3,01$

Per un totale di **mq 152,46** netti, con altezza interna prevalente di m 2,85

L'abitazione è dotata inoltre di spazi esterni comunicanti per un totale di **mq 6,20**, quali:

- balcone  $3,96 \times 1 \text{ m} = \text{mq } 3,96$
- balcone  $2,28 \times 1,42 \text{ m} = \text{mq } 2,24$

Al Piano 8, è presente una soffitta delle dimensioni  $\text{m } 2,32 \times 5,14 = \text{mq } 11,95$  con altezza variabile da m 1,00 a m 2,80

L'abitazione in esame ha la struttura portante in cemento armato, le finiture interne sono risalenti all'epoca di costruzione ma in buono stato di conservazione, gli infissi sono in legno con vetro singolo, le tapparelle esterne sono in PVC, i pavimenti interni sono in ceramica e in parte legno parquet, le pareti sono tinteggiate con idropittura e il servizio igienico principale è stato completamente rinnovato. Per la parte impiantistica, sono presenti tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, risalenti in parte all'epoca di costruzione e in parte alle recenti ristrutturazioni; il riscaldamento è centralizzato.

La veranda, realizzata nei primi anni del 1990 presenta ampie vetrate con infissi in alluminio e pavimento in legno parquet; la visuale della veranda è verso la ferrovia ed il centro cittadino, vedi foto 7 e 8.

Il locale soffitta presenta intonaci ammalorati da condensa e umidità, la porta di ingresso è in metallo e i pavimenti sono in marmette di cemento risalenti all'epoca di costruzione.

*(All. 07: Visure storiche e planimetrie interne dei locali) - (All. 09: Rilievo fotografico).*

**L'immobile n.2** oggetto di valutazione è un fabbricato (garage) con accesso carrabile da via Santi Cosma e Damiano n.15 e dalla scala interna e ascensore condominiale dell'edificio di via Mazzini n.129 a cui è asservito.

L'immobile è stato edificato con Licenza edilizia n.78 rilasciata dal Comune di Campobasso in data 08/08/1968 e condonato con concessione in sanatoria n.1091/C rilasciata dal Comune di Campobasso in data 19/12/1994.

La destinazione urbanistica e l'inquadramento dell'edificio rispetto al contesto circostante, sono gli stessi dell'immobile n.1.

Il locale garage presenta dimensioni nette interne di m 3,15 x 7,30 = **mq 23,00** per un'altezza di mq 4,28; parte del garage è dotato di soppalco per una superficie di mq 12.

Le caratteristiche strutturali sono le medesime dell'immobile n.1 e le finiture interne sono in discreto stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

La porta di ingresso carrabile è in metallo, dotata di comando elettrico.

(All. 07: Visure storiche e planimetrie interne dei locali) - (All. 09: Rilievo fotografico).

### STIMA DEI FABBRICATI:

1) Fabbricato (abitazione) - Comune di Campobasso (CB) alla via Corso Giuseppe Mazzini n.129, piano 7-8, censito nel N.C.E.U. al fg. 121, p.lle 317, sub 105, categoria A/2 classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 155 – escluso aree scoperte mq 154, rendita euro 970,94.

Valore di mercato abitazione = mq 155 x €/mq 1.200,00 = **€ 186.000,00**

2) Fabbricato (Garage) - Comune di Campobasso (CB) alla via Santi Cosma e Damiano n.15, piano S1 interno 29, censito nel N.C.E.U. al fg. 121 p.lle 317, sub 29, categoria C/6 classe 4<sup>^</sup>, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita euro 155,76.

Valore di mercato locale garage = mq 26 x €/mq 500,00 = **€ 13.000,00**

**STIMA SINTETICA VALORE TOTALE = € 186.000,00 + € 13.000,00 = euro 199.000,00**

“...Omissis...”

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Ing. Marco SCARANO

### Quesito 03

*Se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultano eventualmente gravanti anche con riguardo ai danti causa della parte esecutiva nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento*

Da ricerche effettuate presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Campobasso, nel ventennio precedente il 05/02/2015 si evince quanto di seguito: (All. 10: Ispezioni ipotecarie).

#### **- NCT CAMPOBASSO FG.121 P.LLA 317 SUB 105 :**

1) ISCRIZIONE del 05/12/1995 - Registro Particolare 1147 – Registro Generale 11848 – Pubblico Ufficiale PRETORE – Rep. 0/1995.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n.259 del 23/03/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2) TRASCRIZIONE del 23/06/2003 - Registro Particolare 4943 – Registro Generale 6343 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 47/808 del 10/03/2003.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

3) TRASCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 10934 – Registro Generale 14759 – Pubblico Ufficiale “...Omissis...” – Rep. 5440/835 del 21/12/2006.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE EREDITA' ESPRESSA

4) TRASCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 10935 – Registro Generale 14760 – Pubblico Ufficiale OLIVIERO FRANCESCA – Rep. 5440/835 del 21/12/2006.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE EREDITA' ESPRESSA

5) TRASCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 10936 – Registro Generale 14761 – Pubblico Ufficiale “...**Omissis**...”– Rep. 5440/835 del 21/12/2006.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

6) ISCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 2347 – Registro Generale 14762 – Pubblico Ufficiale “...**Omissis**...”– Rep. 5441/836 del 21/12/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7) TRASCRIZIONE del 05/02/2015 – Registro Particolare 1361 – Registro Generale 1600 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI CAMPOBASSO – Rep.2284/2014 del 11/12/2014.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**- NCT CAMPOBASSO FG121 P.LLA 317 SUB 29 :**

1) ISCRIZIONE del 05/12/1995 - Registro Particolare 1147 – Registro Generale 11848 – Pubblico Ufficiale PRETORE – Rep. 0/1995.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n.259 del 23/03/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2) TRASCRIZIONE del 23/06/2003 - Registro Particolare 4943 – Registro Generale 6343 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 47/808 del 10/03/2003.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

3) TRASCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 10934 – Registro Generale 14759 – Pubblico Ufficiale “...**Omissis**...”– Rep. 5440/835 del 21/12/2006.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE EREDITA' ESPRESSA

4) TRASCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 10935 – Registro Generale 14760 – Pubblico Ufficiale “...**Omissis**...”– Rep. 5440/835 del 21/12/2006.



ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE EREDITA' ESPRESSA

5) TRASCRIZIONE del 22/12/2006 - Registro Particolare 10936 – Registro Generale 14761 – Pubblico Ufficiale “...**Omissis**...”– Rep. 5440/835 del 21/12/2006.



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

6) TRASCRIZIONE del 05/02/2015 – Registro Particolare 1361 – Registro Generale 1600 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI CAMPOBASSO – Rep.2284/2014 del 11/12/2014.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



**Quesito 04**

***Qualora l'oggetto della stima sia costituito da fabbricati eventuali perduranti irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche nella costruzione dei fabbricati medesimi, specificando in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa***

In data 22/01/2016, il sottoscritto ha presentato la richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Campobasso, per accertare la regolarità tecnica e amministrativa dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. 11: Richiesta accesso atti amministrativi).



Ing. Marco SCARANO

“Studio Scarano Ingegneria”

In data 12/02/2016, l'ufficio competente ha messo in visione e estratto copia della documentazione disponibile in merito all'istanza formulata. (All. 12: Copia atti amministrati rilasciati dal Comune di Campobasso).

Da quanto è stato possibile ricostruire, il fabbricato oggetto di stima, NCEU Campobasso fg.121 p.la 317 sub 105 e 29 è stato edificato con Licenza edilizia n.78 rilasciata dal Comune di Campobasso in data 08/08/1968, condonato con concessione in sanatoria n.1091/C rilasciata dal Comune di Campobasso in data 19/12/1994, e successiva concessione in sanatoria n.120/C rilasciata dal Comune di Campobasso in data 01/08/1996. Gli spazi interni hanno subito inoltre ulteriori modifiche di ripartizione, nell'anno 2010, così come dichiarato dal proprietario. (All. 06: verbale di sopralluogo n.02).

Con il sopralluogo effettuato in data 22/01/2016 è stato possibile accertare che internamente all'abitazione (sub 105) posta al piano 7 e 8, il locale studio ubicato in prossimità dell'ingresso e la adiacente camera da letto sono stati trasformati nella disposizione planimetrica interna, rispetto alla situazione di fatto legittimata dalla concessione in sanatoria n.1091/C rilasciata dal Comune di Campobasso in data 19/12/1994.

Internamente al garage (sub 29) posto al piano seminterrato, si è rilevato la presenza di un soppalco parziale del locale, per circa mq 12,00, privo di accesso stabile.

Dal sopralluogo e riscontri effettuati, il proprietario dell'immobile non è in possesso dei certificati di conformità degli impianti installati e non ha mai rinnovato l'agibilità dei locali a seguito delle ultime trasformazioni

#### INTERVENTI DA SVOLGERE PER SANARE LE DIFFORMITA' RICONTRATE:

- Presentazione CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) al Comune di Campobasso per sanatoria difformità;
- Redazione certificazione di rispondenza degli impianti presenti nell'abitazione;
- Presentazione aggiornamento catastale delle difformità riscontrate;
- Richiesta agibilità al Comune di Campobasso.

SPESA PREVEDIBILMENTE OCCORRENTE PER LA DEFINIZIONE DELLA RELATIVA PRATICA AMMINISTRATIVA:

- Presentazione CILA a sanatoria (diritti, sanzioni, bolli, compet. tecniche, ecc..) € 1200,00
- Redazione certificazione di rispondenza degli impianti (compet. tecniche, ecc..) € 800,00
- Aggiornamento catastale (diritti, bolli, competenze, ecc..) € 600,00
- Richiesta agibilità (diritti, bolli, competenze, ecc..) € 400,00

**TOTALE SPESA = euro 3.000,00**



### Quesito 05

***Accerti la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa***

Dagli accertamenti effettuati presso la struttura tecnica del Comune di Campobasso, è stato possibile verificare che i beni in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso, ricadono in zona "C" (Completamento secondo le tipologie del PRG 1954 attraverso norme modificate). (All. 08: *Attestato di localizzazione urbanistica*).

Il fabbricato, NCEU Campobasso fg.121 p.lla 317 sub 105 e 29, vista l'epoca di costruzione, e la documentazione tecnica allegata alle concessioni a sanatoria n.1091/C del 19/12/1994 e n.120/C del 01/08/1996 risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, nel limite di quanto riferito al quesito n.4. (All. 12: *Copia atti amministrati rilasciati dal Comune di Campobasso*)

In merito all'agibilità dell'immobile, essa è stata autorizzata con decorrenza 23/05/1972, giusta dichiarazione del Sindaco del Comune di Campobasso in data 23/05/1972, come si evince dalla relazione tecnica allegata alla C.E. a sanatoria n.1091/C.

A seguito delle recenti trasformazioni che hanno interessato la parte impiantistica e le disposizioni interne, l'agibilità non è stata rinnovata dal proprietario.



Ing. Marco SCARANO

"Studio Scarano Ingegneria"

### Quesito 06

*Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo relativo, con particolare riguardo alla esistenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento*

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati da terze persone estranee alla proprietà che risulta dai certificati catastali. (All. 07: Visure storiche e planimetrie interne dei locali).

Non esistono contratti registrati anteriormente al pignoramento.



### Quesito 07

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine identificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico*

- Vincoli di natura condominiale: **Regolamento di condominio vigente**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **negativo**
- Vincoli connessi con l'interesse storico-artistico: **negativo**
- Altri pesi o limitazioni d'uso: **negativo**

### Quesito 08

*Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Nessun vincolo/onere riscontrato, salvo quanto già riferito nei precedenti quesiti.



Ing. Marco SCARANO

"Studio Scarano Ingegneria"

### Quesito 09

*Accerti se la vendita dei beni pignorati possa essere effettuata in più lotti, specificando,  
nell'affermativa, la composizione di ciascuno di essi con l'indicazione del prezzo*

Visti gli immobili pignorati, la loro ubicazione e da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e dal criterio di stima adottato, è possibile effettuare la vendita di due lotti così identificati

#### **LOTTO\_N°01**

Fabbricato (abitazione) - Comune di Campobasso (CB) alla via Corso Giuseppe Mazzini n.129, piano 7-8, censito nel N.C.E.U. al fg. 121, p.lle 317, sub 105, categoria A/2 classe 4^, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 155 – escluso aree scoperte mq 154, rendita euro 970,94

– **Valore della quota pignorata € 93.000,00** (euro novantatremila/00)

#### **LOTTO\_N°02**

Fabbricato (Garage) - Comune di Campobasso (CB) alla via Santi Cosma e Damiano n.15, piano S1 interno 29, censito nel N.C.E.U. al fg. 121 p.lle 317, sub 29, categoria C/6 classe 4^, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 26,00, rendita euro 155,76.

**Valore della quota pignorata € 6.500,00** (euro seimilacinquecento/00)

### Quesito 10

*Accerti l'esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse  
dall'esecutato*

Le quote di proprietà appartenenti a persone diverse dagli esecutati sono le seguenti:

LOTTO N°01 e 02 in Campobasso fg 121 p.la 317 sub 29 e 105

“...Omissis...”

“...Omissis...”

## Quesito 11

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

Da quanto è stato possibile accertare, l'attestato di certificazione energetica, non è mai stato prodotto dalla proprietà dell'immobile e non risultano presenti nei fascicoli urbanistici visionati presso il Comune di Campobasso.

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto rassegna la presente perizia di stima, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice Istruttore per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

La presente relazione viene trasmessa in formato digitale con invio telematico nel registro informatico SIECIC come espressamente richiesto dal Sig. Giudice Istruttore.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati sopra richiamati e di seguito in ordine elencati:

- *All. 01: verbale di conferimento incarico;*
- *All. 02: istanza di proroga per la trasmissione telematica della perizia di stima;*
- *All. 03: prima comunicazione inizio operazioni peritali;*
- *All.04: verbale di sopralluogo 01;*
- *All. 05: seconda comunicazione inizio operazioni peritali;*
- *All.06: verbale di sopralluogo 02;*
- *All.07: visure storiche e planimetrie interne dei locali*
- *All.08: attestato di localizzazione urbanistica*
- *All.09: rilievo fotografico*
- *All.10: ispezione ipotecaria*
- *All.11: richiesta accesso atti amministrativi*
- *All.12: copia atti amministrativi rilasciati dal Comune di Campobasso*

CAMPOBASSO, li 16 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Ing. Marco SCARANO)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
Ing. Marco SCARANO

"Studio Scarano Ingegneria"