

*Ill. mo sig. GIUDICE*

*Dott.ssa Simona DI RAUSO*

**TRIBUNALE CIVILE DI CAMPOBASSO**



**CONSULENZA TECNICA - GIUDIZIALE**

**relativa alla PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 60/2018 R.G. Es.**

**tra**

***BPER Credit Managment S.C.p.a.***

***contro***



Io sottoscritto **Ing. Domenico D'Agostino, nato a Castelvetro** in Val Fortore (BN) il 10/04/64, CF: DGSDNC64D10C284Y, con studio in Campobasso alla Via Toscana n.22, iscritto **all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 864**, sono stato nominato **CTU nell'udienza del giorno 19** del mese di Dicembre **dell'anno 2018** con prestazione del giuramento di rito.

Nel verbale di conferimento incarico (*file TRIB\_20181219\_09493918.pdf; 1371 Kb*) alla SEZIONE A: **CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE** viene indicato il controllo preliminare da fare ossia: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.*, nonché i quesiti di seguito riportati:



**QUESITO n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

**QUESITO n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

**QUESITO n. 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

**QUESITO n. 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittiva del lotto.*

**QUESITO n. 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

**QUESITO n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

**QUESITO n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

**QUESITO n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

**SEZIONE A:** *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.*

**SEZIONE B:** *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

**QUESITO n. 9:** *verificare se i bene pignorati ricadano su suolo demaniale.*

**QUESITO n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo.*

**QUESITO n. 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

**QUESITO n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni.*

**QUESITO n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

**QUESITO n. 14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Ecc.mo sig. GIUDICE

Dal sito: <http://pst.giustizia.it/PST/>, nella consultazione registro esecuzioni immobiliari, con ruolo consulente tecnico d'ufficio, in fascicoli personali, il fascicolo ESIM – 60/2018, a cui il sottoscritto ha avuto accesso, conteneva i seguenti documenti:

- 1) Procura.pdf (737 Kb)
- 2) Mutuo eredi lucchese CONFORME.pdf (8380 Kb)
- 3) precetto eredi lucchese CONFORME.pdf (5563 Kb)
- 4) Pignoramento eredi lucchese CONFORME.pdf (3009 Kb)
- 5) Certificazione notarile.pdf.p7m (200 Kb)
- 6) Istanza Vendita.pdf.p7m (22 Kb)
- 7) Deposito documentazione.pdf.p7m (22 Kb)
- 8) F23 contributo unificato marca da bollo.pdf (636 kb)
- 9) Nota d'iscrizione a ruolo.pdf.p7m (383 Kb)
- 10) Comparsa di costituzione Perrazzelli.pdf.p7m (43Kb)
- 11) Mandato.pdf (489 Kb)

Effettuando il CONTROLLO PRELIMINARE confermo che il creditore procedente ha depositato una certificazione notarile a firma del Notaio Alberto Parisio con studio in Viale Orleani 56 Bologna recante la data del 15/10/2018.

In tale certificazione, a pag. 4 il paragrafo: TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO soddisfa i requisiti richiesti nel CONTROLLO PRELIMINARE *(si segnala la presenza in quarta pagina di un refuso al rigo 31° partendo dall'alto: foglio 68 anziché foglio 4; a questa conclusione si giunge da un controllo incrociato con la visura storica dell'immobile).*

Non risultano depositati da parte del creditore procedente l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.

Nella certificazione notarile i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono puntualmente indicati.



## **RISPOSTA AL QUESITO n. 1**

1.1) Diritti reali pignorati: il diritto reale pignorato corrisponde alla piena proprietà delle Sigg.re [REDACTED] dei beni immobili pignorati.

1.2) Beni pignorati: Immobili in Matrice (CB), alla c/da Colle Melaino n. 24, censiti nel NCEU del Comune di Matrice (CB)

- foglio n.4, p.lla 200, sub. 2, p. T-1-2, cat. A/4, cl 1, vani 11, superficie catastale 241 mq.
- foglio n.4, p.lla 200, sub. 3, p. T-1, cat. D/10.

1.3) Il luogo dove insistono gli immobili sopracitati ha come coordinate geografiche:

**Latitudine 41° 38' 6,3" N (41,635091 gradi sessadecimali)\***

**Longitudine 14° 42' 30,7" E (14,708539 gradi sessadecimali)\***

*\* per la ricerca su google maps mettere il punto al posto della virgola; inserire prima la latitudine.*

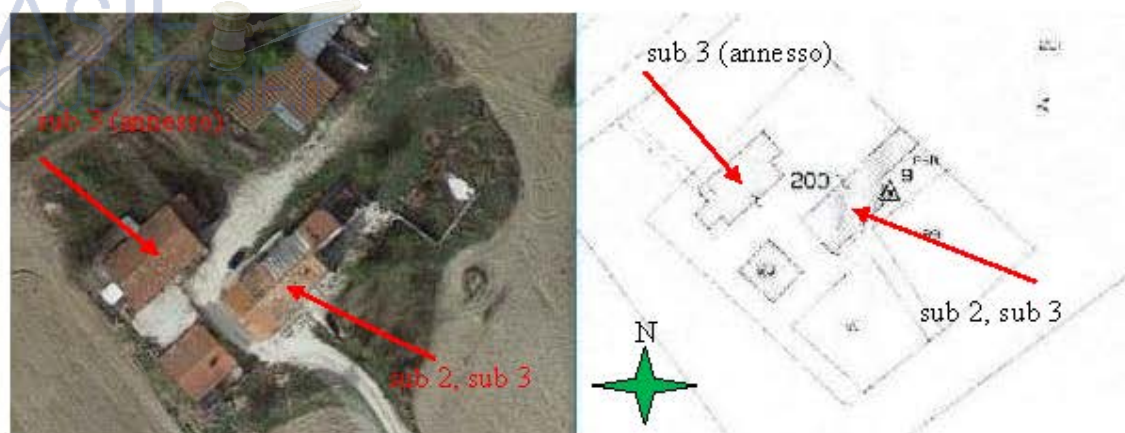
1.4) Per raggiungere tale luogo, ipotizzando di partire da Campobasso, bisogna seguire le indicazioni per Termoli, Matrice, Montagano, Petrella Tifemina, prendendo la SP87. In corrispondenza del passaggio a livello proseguire in direzione Termoli, **seguendo l'indicazione "Chiesa Santa Maria Della Strada sec XI "**. Dopo circa 1,7 Km svoltare a sinistra, seguendo sempre l'indicazione **"Chiesa Santa Maria Della Strada sec XI "**. Una volta sulla SP140 che conduce alla suddetta chiesa, prendendo l'ultimo incrocio a sinistra, dopo circa 400 mt, si arriva a destinazione.



*Nella foto, indicato dalla freccia, vi è il civico 24 di C/da Colle Melaino*

1.5) Si riporta, non una sovrapposizione\*\*, bensì un confronto tra la foto satellitare riferita agli immobili oggetti di causa, reperita dal web e l'estratto di mappa del foglio 4, particella 200 del Comune di Matrice (CB), rilasciato dall'ufficio del territorio, dove si può constatare la rispondenza tra quello rilevato dal satellite con quanto riportato in catasto.

*\*\* una sovrapposizione richiede che una delle due immagini abbia uno sfondo trasparente.*



**Confronto tra immagine satellitare ed estratto di mappa**

1.6) Si individua un unico lotto, denominato **LOTTO n.1** per la vendita, costituito dai due organismi edilizi così identificati:

- 1 - **Immobile denominato in tale relazione "sub2, sub 3"**
- 2 - **immobile denominato in tale relazione "sub 3 (annesso)"**

1.7) L'immobile **"sub2, sub 3"**, confina in direzione **N-O** con l'immobile **"sub 3 (annesso)"**, in direzione **N-E** con la particella 201, in direzione **S-E** con le particelle 89 e 90, in direzione **S-O** con la particella 93.

L'immobile **"sub 3 (annesso)"**, confina in direzione **N-O** con la strada ferrata Campobasso – Termoli, in direzione **N-E** con la particella 201, in direzione **S-E** con l'immobile **"sub 2, sub 3"**, e la particella 93, in direzione **S-O** con la particella 201\*\*\*.

*\*\*\* con l'aiuto dell'estratto di mappa, i confini così definiti risultano di più semplice comprensione, inoltre sull'estratto di mappa si nota l'utilizzo del segno convenzionale di "graffia" ~ usato per collegare aree adiacenti sulle quali esistono identici diritti di proprietà.*



## **RISPOSTA AL QUESITO n. 2**

2.1) L'immobile "sub 2, sub3" è un fabbricato realizzato originariamente in muratura e risalente agli anni trenta; in seguito tale costruzione ha subito degli interventi di ristrutturazione e piccoli ampliamenti eseguiti con la tecnica costruttiva del conglomerato cementizio armato.

2.2) Sul fronte S-E (il lato lungo) il fabbricato si eleva su due piani. Dal punto di vista volumetrico, sempre in riferimento al fronte S-E, si distinguono due blocchi costruttivi. Il primo blocco ha, cominciando da sinistra, un ingresso per i locali adibiti a deposito, al cui interno vi è anche una scala che conduce al piano superiore, un ingresso per la rimessa attrezzi (*questi vani appartengono al sub 3*) e un ingresso che introduce ad una cucina e una sala; i due ambienti sono separati da una scala che conduce al primo piano, dove sono presenti le camere, un ampio salone e due bagni (*questi vani appartengono al sub 2*). Il secondo blocco, arretrato rispetto al primo, presenta tre ingressi in tre locali distinti adibiti a stalle (*questi vani appartengono al sub 3*). Al di sopra dei primi due locali, ve ne sono degli altri, il cui accesso è presente sul fronte N-O, mentre l'ultimo vano, quello all'estrema destra del fronte S-E, è ad un solo livello.

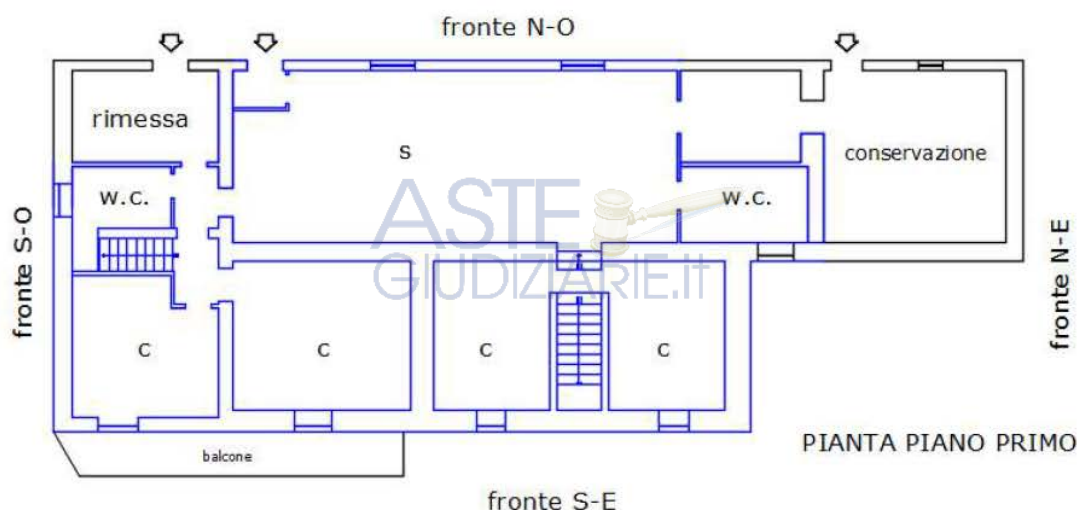


**Pianta Piano Terra del fabbricato "sub2, sub3"**



"sub 2, sub3" Fronte S-E

2.3) Il fronte N-O, l'altro lato lungo, è su un unico livello e, a partire da sinistra, vi è un ingresso adibito alla preparazione e conservazione degli alimenti (questo vano appartiene al sub 3), un ingresso che introduce all'ampio salone sopra menzionato (questo vano appartiene al sub 2) e infine l'ingresso di un vano per la rimessa attrezzi (questo vano appartiene al sub 3).

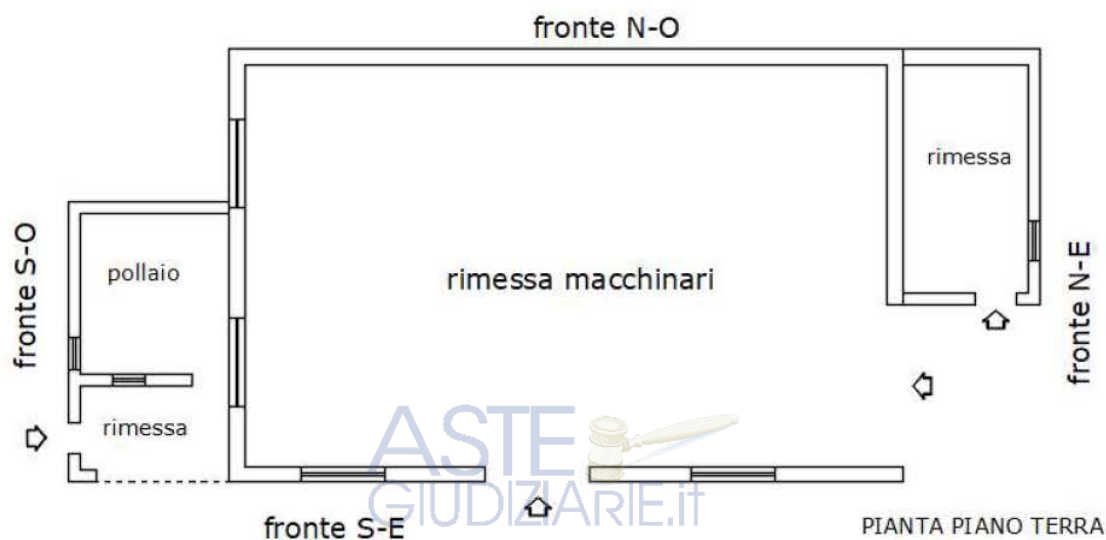


**Pianta Piano Primo del fabbricato "sub2, sub3"**



"sub 2, sub3" Fronte N-O

2.4) L'immobile "sub 3 (annesso)", si compone di un blocco centrale e due blocchi laterali di dimensioni minori rispetto al centrale. Il blocco centrale è in struttura mista, sui quattro lati è in muratura ma al centro della pianta vi sono dei pilastri in calcestruzzo armato sormontati da un trave, sempre in calcestruzzo armato, che sorregge il colmo della copertura realizzata in travetti precompressi e pignatte; **l'altezza interna presa in corrispondenza della trave** di colmo raggiunge i cinque metri circa. Le costruzioni posti ai lati del blocco centrale sono realizzate in calcestruzzo o in muratura. Il tutto è adibito a rimessa macchinari, legnaia, rimessa attrezzature.



**Pianta fabbricato "sub3 (annesso)"**



**"sub 3 (annesso)" Fronte S-E - N-E**

2.5) Sia l'impianto termico che l'impianto elettrico non sono dotati di Dichiarazione di Conformità rilasciata da ditta installatrice abilitata, ciò non vuol dire necessariamente che gli impianti siano realizzati in maniera non conforme, ma questo dovrà essere verificato da un installatore professionista che, una volta visionati gli impianti, segnali



le eventuali anomalie a cui porre rimedio per poi rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza. Non è quindi possibile stabilire al momento un eventuale costo per la messa a norma.

2.6) L'immobile al momento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica; tale attestato, è ragionevole pensare, non porterà ad un esito compreso tra le lettere A o B, cioè a una valutazione energetica alta considerate le condizioni attuali in cui versa l'immobile, mi riferisco, ad esempio, alla copertura che con ogni probabilità andrebbe smantellata e ricostruita, alla presenza di evidenti tracce di umidità all'interno di alcuni ambienti, ad una zona dello stabile i cui lavori sono cominciati e mai terminati. Il costo per la redazione dell' A.P.E., eseguito da un tecnico abilitato è molto discrezionale, personalmente mi orienterei tra un minimo di 500,00 e un massimo di 1000,00 Euro.

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 3**

	Comune	Foglio	Partic.	Sub.	Categ. Classe	Piano	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (Euro)
1	Matrice (CB) C/da colle Melaino 24	4	200	2	A/4* 1	T-1-2	11 vani	241 mq	403,35
2	Matrice (CB) C/da colle Melaino 24	4	200	3	D/10** /	T-1	/	/	1430,00

\* categoria A/4: *Abitazione di tipo popolare.*

\*\* categoria D/10: *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (categoria aggiunta dal DPR n. 139 del 1998, l'art. 1, comma 5).*

3.1) Sono state acquisite le planimetrie catastali corrispondenti dei beni oggetto di causa.

3.2) Dall'anno 2008 la particella n. 200 del foglio n. 4 del Comune di Matrice (CB), con consistenza pari ad: are 24 e ca 20 (2.420,00 mq), risulta al catasto terreni come: ENTE URBANO, ossia non più terreno agricolo. La particella n. 200, dal 2008

comprende la particella n. 88, che è stata soppressa e che aveva una consistenza pari a: are 20 (2.000,00 mq). Questi 2.000,00 mq della soppressa particella n. 88 sono stati inglobati nella particella n. 200, che in origine era catalogata al catasto terreni come seminativo e aveva una consistenza di: are 4, ca 20 (420,00 mq), da qui si arriva alla consistenza attuale della particella n. 200 pari a 2.400,00 mq.

A sua volta la particella n. 200, quando ancora era catalogata come seminativo di 420,00 mq, era frutto di un frazionamento che aveva portato alla soppressione della particella n. 68 con consistenza pari ad: ha 1, are 56, ca 90 (15.690,00 mq) e alla variazione della particella 201\*. La particella n. 68 era passata da una consistenza pari ad: ha 1, are 63, ca 10 (16.310,00 mq) ad una pari a ha 1, are 56, ca 90 (15.690,00 mq) in quanto vi era stata una variazione della particella 93\*.

*\* le particelle 201 e 93 sono facilmente individuabili nell'estratto di mappa catastale essendo confinanti con la particella 200.*

3.3) Dal confronto con quanto visto in sede di sopralluogo, cioè con la situazione reale dei luoghi, con quanto riportato nelle planimetrie catastali, non si riscontrano difformità **sostanziali se si escludono, per quel che riguarda l'immobile "sub 2, sub3"** un piccolo tramezzo nel salone con ingresso sul lato N-O, molto probabilmente **realizzato dopo la data dell'accatastamento**, la non corretta riproduzione della scala che va dal locale deposito, posto a piano terra sul fronte S-E, alla camera situata al piano primo ed altri minimi dettagli che non inficiano, a mio parere, la bontà di quanto riportato nelle planimetrie catastali. Le misurazioni prese a campione sul posto confermano la già citata bontà delle planimetrie riportate in catasto. La differenza di pochi centimetri tra le misurazioni prese sul posto e le misurazioni prese sulla carta dipendono sia da eventuali errori che si commettono quando si eseguono misurazioni dirette e sia dalla stessa misurazione presa su un foglio dove è rappresentato un disegno in scala.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 4**

##### **LOTTO n.1 (Lotto Unico)**

4.1) Quota di un mezzo (1/2) di proprietà di immobile ubicato in Matrice (CB), alla c/da Colle Melaino n. 24 composto da una parte identificata come abitazione di tipo popolare (A/4) e una parte riconosciuta come fabbricato per funzioni produttive

connesse alle attività agricole (D/10), più un altro immobile riconosciuto sempre come D/10 ma fisicamente separato dal precedente e quindi da considerarsi "annesso".

4.2) Il primo immobile confina in direzione N-O con l'immobile classificato D/10 e considerato annesso; in direzione N-E con la particella 201; in direzione S-E con le particelle 89 e 90; in direzione S-O con la particella 93.

4.3) L'altro immobile, quello considerato "annesso", confina in direzione N-O con la strada ferrata Campobasso – Termoli; in direzione N-E con la particella 201; in direzione S-E con l'immobile principale; sopra descritto, e con la particella 93; in direzione S-O con la particella 201.

4.4) Il descritto stato dei luoghi trova rispondenza alla consistenza catastale.

4.5) Vi è concessione edilizia n. 5 del 10/03/1994 cui è conforme lo stato dei luoghi.

4.6) PREZZO BASE euro **141.480,00** (diconsi euro centoquarantunomilaquattrocentottanta/00)

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 5**

5.1) Il primo passaggio di proprietà, relativo ad i beni pignorati e avente data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento è il progetto di divisione dell'eredità relitta da [REDACTED] tra i suoi figli [REDACTED] e [REDACTED]. Tale progetto è presente nella causa civile n. 567/55 RAC promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] ed avente per oggetto Divisione, Integrazione di Legittima. Tale progetto di divisione è stato reperito dal fascicolo contenente la concessione edilizia n. 5/1994 rilasciata dal Comune di Matrice (CB). In tale progetto, nella quota ereditaria da attribuire a [REDACTED] vi è anche l'immobile oggetto del pignoramento, che risulta realizzato nel 1936; vi è inoltre la quota di usufrutto del coniuge superstite [REDACTED] che comprende beni che fanno parte della quota ereditaria attribuita a [REDACTED].

5.2) Alla morte di [REDACTED] (madre di [REDACTED], avvenuta il [REDACTED] termina l'usufrutto parziale e [REDACTED] è l'unico proprietario dell'immobile sopra citato fino alla data del [REDACTED] giorno del suo decesso.

Da tale data la proprietà dell'immobile\* passa per una quota pari ad un mezzo (1/2) ciascuna, ai figli [REDACTED]. Nella visura storica per



immobile, richiesta dal sottoscritto in data 18/1/2019 sono riportati tutti i riferimenti utili.

*\* oltre all'immobile citato, con la morte di [REDACTED] anche il fabbricato "sub 3 (annesso)" viene ereditato dai figli.*

5.3) Alla morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile è pervenuta per successione alla Sig.ra [REDACTED]. La successione non è trascritta ma risulta accettazione tacita di eredità del Tribunale di Campobasso del 06/12/2017 Rep. 803, trascritta a Campobasso – Servizio di Pubblicità Immobiliare all'articolo Reg. Part. 2833, Reg. Gen. 3427 del 21/03/2018.

5.4) Alla morte di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile è pervenuta per successione alla Sig.ra [REDACTED]. La successione non è trascritta ma risulta accettazione tacita di eredità del Tribunale di Campobasso del 06/12/2017 Rep. 803, trascritta a Campobasso – Servizio di Pubblicità Immobiliare all'articolo Reg. Part. 2834, Reg. Gen. 3428 del 21/03/2018.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 6**

6.1) L'epoca di realizzazione dell'immobile "sub 2, sub3" si fa risalire agli anni trenta, per la precisione all'anno 1936, come già detto in risposta al quesito n. 5.

6.2) Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Matrice (CB), è stata acquisita la seguente documentazione:

6.2.1) Concessione Edilizia n. 5 del 31 agosto 1971

*Tale documentazione non è nell'archivio comunale, come certificato dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Matrice (CB); si è solo risaliti, dal registro della Commissione Edilizia dell'anno 1971, all'oggetto della Concessione Edilizia ossia alla costruzione di un porcile, ovile e magazzino per attrezzi agricoli ed al soggetto che ha presentato domanda ossia [REDACTED]. E' molto probabile che tale C.E. riguardi la realizzazione dell'immobile "sub 3 (annesso)".*

6.2.2) Concessione Edilizia n. 5 del 10 marzo 1994

*Il fascicolo di tale C.E. è presente nell'Archivio Comunale e ha come oggetto: leggero ampliamento mediante sopraelevazione di un fabbricato rurale; la domanda è stata presentata da [REDACTED]. Tale lavori, ad oggi, non sono stati completati.*

6.2.3) Permesso di Costruire n. 13 del 25 giugno 2006

*Il fascicolo di tale P. di C. è presente nell'Archivio Comunale e ha come oggetto: lavori di ampliamento e modifiche ad un fabbricato rurale; la domanda è stata presentata da*

*Tale lavori, ad oggi, non sono mai iniziati.*

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 7**

7.1) L'immobile pignorato attualmente risulta occupato dalle debtrici esegutate  
Sigg.re [REDACTED]

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 8**

8.1) Da informazioni prese presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, non risultano pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

8.2) Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisite le ispezioni ipotecarie a carico di [REDACTED] a partire dal primo gennaio 1998.

8.3) IL 22/02/19 è stata inviata una richiesta di certificazione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Servizio Riscossione, mediante P.E.C. all'indirizzo: [protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it), su suggerimento del Contact Center dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni (tel. 060101), per verificare se le due ipoteche legali segnalate, fossero state cancellate oppure no, ma nessuna risposta è pervenuta sinora.

#### **SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Non si hanno informazioni riguardo gli oneri e i vincoli a carico dell'acquirente.

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Non si hanno informazioni riguardo oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 9**

9.1) Nulla fa supporre che i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 10**

10.1) Per i beni pignorati non esistono pesi od oneri di altro tipo.



### **RISPOSTA AL QUESITO n. 11**

11.1) Niente di quanto richiesto in tale quesito è riconducibile ai beni pignorati

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 12**

12.1) Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto si è scelto di utilizzare la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Gli ultimi dati disponibili si riferiscono al 1° semestre 2018. (<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/fabbricatiterreni/omi/banche+dati>)

12.2) Per la residenza (categoria A/4), individuata nella zona extraurbana, il valore di mercato (Euro/mq) ha come minimo Euro 200 e come massimo Euro 300. Lo stato attuale in cui versa l'immobile consiglierebbe di adottare il valore minimo, ma così facendo si otterrebbe un valore al di sotto della rendita catastale rivalutata, che nel nostro caso è:  $[403,35 + (403,35 \cdot 5\%)] \cdot 110 = 46.586,92$  Euro. Si adotta quindi un valore di mercato pari ad Euro 220/mq.

12.3) Per le attività produttive (categoria D/10), individuate nella zona extraurbana, il valore di mercato (Euro/mq) ha come minimo Euro 180 e come massimo Euro 270. Considerando sempre come riferimento, la rendita catastale rivalutata, che in questo caso è:  $[1430 + (1430 \cdot 5\%)] \cdot 60 = 90.090,00$  Euro, si può scegliere il valore di mercato minimo, questo sempre in considerazione dello stato attuale dei luoghi.





comune	fg	part	sub	Categ.	descrizione	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€/mq)
Matrice (CB) C.da Colle Melaino	4	200	3	D/10	Rimessa attrezzi (annesso)	231	€ 180,00	€ 41.580,00
Matrice (CB) C.da Colle Melaino	4	200	3	D/10	stalle	280	€ 180,00	€ 50.400,00
Matrice (CB) C.da Colle Melaino	4	200	2	A/4	Abitazione principale	225*	€ 220,00	€ 49.500,00

\* Nel calcolo della superficie lorda non è stata computata la superficie del sottotetto, a mio parere non praticabile, presente invece nella planimetria catastale; il tutto ha poi originato il valore della superficie catastale riportata in visura.

12.4) Valore totale degli immobili pignorati

**LOTTO n. 1** (lotto unico):

Euro 41.580,00 + Euro 50.400,00 + Euro 49.500,00 = **Euro 141.480,00** (diconsi euro centoquarantunomilaquattrocentottanta/00).

### ***RISPOSTA AL QUESITO n. 13***

13.1) La quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione in natura e l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simili per ciascun comproprietario.

### ***RISPOSTA AL QUESITO n. 14***

14.1) La residenza anagrafica della Sig.ra [REDACTED] alla data del pignoramento, coincidente con la residenza anagrafica attuale, è in C/da Colle Melaino n. 24, Matrice (CB).

14.2) La residenza anagrafica della Sig.ra [REDACTED] alla data del pignoramento, coincidente con la residenza anagrafica attuale è in C/da Colle Melaino n. 26, Matrice (CB).

14.3) E' stato acquisito il certificato di residenza storico delle debitrice eseguite.

14.4) E' stato acquisito il certificato di stato libero delle debitrice eseguite.

14.5) E' stato acquisito il certificato di matrimonio per estratto della Sig.ra [REDACTED]



\*\*\*\*\*

Avendo così espletato il mandato conferitomi rispondendo, al meglio delle mie possibilità, ai quesiti che mi sono stati posti, nel consegnare la presente consulenza resto a disposizione dell'Ecc.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti in merito.

*Copia della presente relazione, comprensiva di allegati, verrà inviata ai legali rappresentanti delle parti in causa.*



Si allegano:

- A) verbale sopralluogo del 4/02/2019 e del 18/02/2019, scheda informativa
- B) visure, planimetrie ed estratto di mappa
- C) atti acquisiti da SUE Comune di Matrice (CB)
- D) cartella foto con legenda
- E) certificati stato libero, residenza; estratto matrimonio
- F) ispezione ipotecaria, pec agenzia delle entrate-riscossione

Campobasso 14-03-2019

Il C.T.U.  
Ing. Domenico D'AGOSTINO

