

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 5/2022, promossa da [REDACTED] con studio in [REDACTED] residente in [REDACTED] in Bojano (CB), in Via Colalillo n.173 – fraz. Castellone, quest'ultima rappresentata e difesa dagli [REDACTED]



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE



Studio Tecnico geom. Antonio PALLADINO – Via Campania n°231/A – 86100 CAMPOBASSO

telefono 0872 433968 – cellulare 338 8647817 – e-mail studio.palladino@giudiziario.it o antonio.palladino@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 5/2022, promossa da [REDACTED] con studio in [REDACTED], residente in [REDACTED]

12.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

A) PREMESSE – Con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso, dott.ssa Emanuela LUCIANI, il sottoscritto Antonio PALLADINO, del Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso e dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso, veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura esecutiva di cui sopra.

Il sottoscritto, prestato giuramento di rito in data 26.04.2023, riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione i cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove è necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del*

2

Studio Tecnico geom. Antonio PALLADINO – Via Campania n°231/A – 86100 CAMPOBASSO

telefono 0872 433968 – cellulare 338 8647817 – mail studio.palladino@giudiziario.it o antonio.palladino@geopec.it
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, ect.);

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

-la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati e purati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e della allegazione al decreto di trasferimento ex 591 bis c.p.c.*

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con:*

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

Al fini di cui sopra, alleggi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse;

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali, rispetto allo stato dei luoghi, ove è necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile sia libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito;

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, titolo di provenienza e quanto altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

-esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

-servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

-domande giudiziali e giudizi in corso;



-vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9 disp. Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'Amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia e urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R.



n°380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n°47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre le indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Proveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondete al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

Il sottoscritto CTU, appena ricevuto l'incarico, iniziava lo studio degli atti relativi al procedimento in parola e, successivamente, dava corso ai necessari accertamenti che avvenivano secondo i seguenti tempi e modalità:

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso per acquisizione delle planimetrie catastali attuali e pregresse degli immobili;
- in data 02.05.2023 il custode giudiziario fissava con le parti esegutate e con il CTU un primo sopralluogo per il giorno 09.05.2023. In tale data iniziavano le operazioni peritali alla presenza della esegutata, [REDACTED] e dell'avv. Giuseppe TERRIACA, in qualità di custode giudiziario e si provvedeva ad un'attenta ricognizione degli immobili oggetto di espropriazione con redazione di rilievi fotografici e verbale di primo sopralluogo;
- le operazioni peritali riprendevano il giorno 20.05.2023, già fissate nel precedente verbale, alla presenza della [REDACTED]



ai fini di una corretta identificazione del bene consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluse le successive modifiche apportate.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- Tipologia e dati reali ed attuali

I beni pignorati ricadono nella frazione di Castellone di Bojano (CB), in via Colalillo n.173, all'interno di un unico lotto recintato con accesso da una strada privata, identificata con le particelle 859-840-843-1001 (ex 836-773) del foglio 39, che inizia dalla strada comunale S. Silvestro e prosegue fino ad altra strada privata identificata al foglio 43 particelle 168-169-170-171-172-173-177-180 che a sua volta si collega con la strada comunale Castellone. All'interno del lotto ricadono i seguenti beni immobili:

BENE 1 – Unità immobiliare residenziale facente parte di uno stabile da terra a tetto con annessa cantina e corte esterna di pertinenza, censita in Catasto al foglio 39 particella 364 subalterni 1-4-6 graffati;

BENE 2 – Unità immobiliare residenziale facente parte di uno stabile da terra a tetto con annesso garage e corte esterna di pertinenza, censita in Catasto al foglio 39 particella 364 subalterni 2-3-7 graffati;

BENE 3 – Appezamento di terreno censito in Catasto al foglio 39 particella 870;

BENE 4 – Appezamento di terreno censito in Catasto al foglio 39 particella 365;

Calcolo della superficie commerciale e utile.

BENE 1

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO TERRA - SOGGIORNO	22,35	54,00	100 %	54,00
PIANO TERRA - CUCINA	18,05			
PIANO PRIMO – CAMERA	23,00			
PIANO PRIMO – CAMERA	18,80			
PIANO PRIMO – BAGNI	8,05			
PIANO TERRA - CANTINA	22,90	26,25	25 %	6,56
CORTE ESTERNA (sub 1)	28,00	28,00	10 %	2,80
CORTE ESTERNA (sub 4)	4,70	4,70	10 %	0,47
TOTALE				128,18 MQ



BENE 2

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO TERRA - CANTINA	22,70	57,10	100 %	57,10
PIANO TERRA - DISPENSA	25,30			
PIANO PRIMO - CAMERA	15,25	57,80	100 %	57,80
PIANO PRIMO - BAGNO	3,25			
PIANO PRIMO - DISIMPEGNO	4,10			
PIANO PRIMO - DISIMPEGNO	3,60			
PIANO PRIMO - CABINA ARMADIO	7,95			
PIANO PRIMO - CAMERA	12,80	26,00	30 % (primi 25 mq) 10 % (eccedente 1 mq)	7,60 (7,50 + 0,10 mq)
PIANO PRIMO - TERRAZZO	26,00			
CORTE ESTERNA (sub 2)	29,00	29,00	10 %	2,90
CORTE ESTERNA (sub 3)	3,50	3,50	10 %	0,35
TOTALE				MQ 125,75

PARTE COMUNE AI BENI 1 E 2

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO TERRA - INGRESSO	11,95	28,90	100 %	28,90
PIANO TERRA - SCALA	5,80			
PIANO PRIMO - SCALA	15,60	18,70	100 %	18,70
TOTALE				MQ. 47,60

BENE 2 - GARAGE (PERTINENZA)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO TERRA - GARAGE (ex portico - accessorio indiretto)	22,55	27,95	100 %	27,95
TOTALE				MQ 27,95



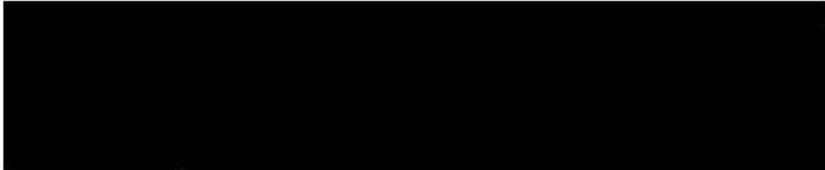
RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE	
BENI 1 E 2 MQ. (128.18+125.75+47.60)	MQ. 301.53
BENE 2 GARAGE (PERTINENZA)	MQ. 27.97
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE BENI 1 E 2	MQ. 329.50
BENE 3 APPEZZAMENTO DI TERRENO	MQ. 210.00
BENE 4 APPEZZAMENTO DI TERRENO	MQ. 230.00

– **Tipologia e natura, reale e catastale - riferimenti catastali attuali**

Tali beni, risultano censiti all’Agenzia del Territorio di Campobasso ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bojano al foglio 39, particella 364 e più precisamente:

- BENE 1 – Abitazione – foglio 39, particella 364, subalterni 1-4-6, piano T-1, categoria A/2, Rendita € 239,84;
- BENE 2 – Abitazione – foglio 39, particella 364, subalterni 2-3-7, piano T-1, categoria A/3, Rendita € 167.33;
- BENE 3 – Appezzamento di terreno – foglio 39, particella 870, seminativo, cl.2, superficie 210 mq, R.D. € 0.65, R.A. € 0.81;
- BENE 4 – Appezzamento di terreno – foglio 39, particella 365, seminativo, cl.2, superficie 230 mq, R.D. € 0.71, R.A. € 0.89;

L’attuale proprietà dei suddetti beni è la seguente:


 a $\frac{1}{2}$ in regime di comunione
 proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di
 comunione dei beni.

– **Confini**

I beni 1 e 2 ricadono sulla particella 364 del foglio 39 che confina a Nord-Est con le particelle 958-355, a Nord-Ovest con la particella 365, a Sud-Ovest con la particella 1001, a Sud-Est con la particella 870 e con la strada privata di accesso agli immobili. Il bene 3 (appezzamento di terreno) confina a Nord-Est con la particella 355; a Nord-Ovest con le particelle 968-973-835, a Sud-Ovest con la particella 1001 e a Sud-Est con la particella 364; Il bene 4 (appezzamento di terreno in catasto) al foglio 39 particella 870 confina a Nord-Est con la particella 364, a Nord-Ovest con la particella 1001, a Sud-Ovest con le particelle 1013-851 e a Sud-Est con la strada privata di accesso agli immobili.



– **Caratteristiche dei beni**

Il fabbricato composto da due unità immobiliari, identificati con i beni 1 e 2, con struttura portante in muratura e solai di piano in laterizi e travi in acciaio, presenta le facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo e una copertura a falde inclinate con manto di tegole. Si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto non praticabile, collegati da una scala interna, così composti:

- il piano terra ha accesso principale sul prospetto lato sud-ovest costituito da ingresso, vano scala, soggiorno cucina, dispensa e locale garage con accesso diretto dall'esterno oltre ad essere collegato al locale dispensa da una porta.
- il piano primo è composto da due disimpegni, tre camere da letto di cui una con cabina armadio e una con annesso w.c. in corso di costruzione, un bagno e un terrazzo con accesso da una camera. E' presente una botola che consente l'accesso al sottotetto impraticabile.

Gli interni degli ambienti dei due piani sono tinteggiati, le pavimentazioni e rivestimenti dei servizi in ceramica. Gli accessori dei servizi igienici e la rubinetteria sono di qualità modesta; le porte interne sono il legno tamburato e gli infissi esterni in legno/metallo; le finestre sono dotate di doppi infissi in alluminio. Il fabbricato è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale. Esiste ed è funzionale, l'allacciamento dell'utenza elettrica che serve l'intero immobile oltre alla rete idrica e fognaria. Si sono rilevati fenomeni di condensa particolarmente rilevanti sulle pareti della camera al piano primo esposta a nord-ovest e del vano scala, oltre a piccole lesioni dell'intonaco e della tinteggiatura sulle facciate dello stabile tanto che sono necessari degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il locale cantina, realizzato in un piccolo manufatto, distaccato da fabbricato principale presenta una pianta rettangolare ed è costituito da una struttura in muratura in blocchi di calcestruzzo presso vibrato con copertura in travi e tavolato in legno. Il manto di copertura in terracotta e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Bene 3 – Appezzamento di terreno (particella 870) utilizzato come parcheggio e spazio di manovra a servizio dei beni 1 e 2, recintato verso altre proprietà confinanti, ha accesso direttamente dalla strada privata attraverso un cancello automatico.

Bene 4 – Appezzamento di terreno censito alla (particella 365) coltivato ad orto e giardino, recintato con paletti in legno e rete metallica lungo i confini verso altre proprietà con



accesso dalla corte a servizio della particella 364 (area di sedime dei beni 1 e 2) e dalla particella 870;

Identificazione pregressa dei beni

Dalle visure catastali effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento, riferita agli attuali riferimenti catastali foglio 39 particella 364 subalterni 1-4-6, foglio 39 particella 364 subalterni 2-3-7, foglio 39 particella 870 e foglio 39 particella 365, sui beni pignorati risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA n.597/65 del 19.01.2011 derivante da mutuo fondiario di € 99.071,99 a rogito del Notaio Francesca OLIVIERO Repertorio n.9303/3376 del 17.01.2011 a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara c.f. 01848410039 contro sig.ri [REDACTED] gravante su tutti i beni ciascuno per la propria quota di proprietà.

ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE n.8987/960 del 12.09.2016 derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo, Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. sede Roma (RM) Repertorio n.1051/2716 del 09.09.2016 Capitale € 26.863,25 (Ipoteca per € 53.726,50) a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002 contro sig.ri [REDACTED] gravante sui fabbricati urbani censiti al foglio 39 particella 364 a ciascuno per la propria quota di proprietà.

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04.02.2022, registro generale n.1269, registro particolare n.1075 nep Corte di Appello di Campobasso Repertorio n.56 del 24.01.2022 a favore di AURELIA SPV S.r.l. con sede in Roma (RM) c.f. 15502861006 contro sig.ri [REDACTED], gravante su tutti i beni ciascuno per la propria quota di proprietà.

SERVITU' COATTIVA trascritta il 10.11.2016 ai numeri 11777/9134 – Dirigente Ufficio Espropri sede Bojano (CB) Repertorio n.23 del 14.10.2016 a favore di Comune di Bojano contro il sig.

[REDACTED]
per il diritto di servitù fognaria per la quota di $\frac{1}{2}$, gravante sulle particelle 364-870 censite al foglio 39.

DATI IDENTIFICATIVI

Per il bene 1 (foglio 39 particella 364 subalterni 1-4-6) e per il bene 2 (foglio 39 particella 364 subalterni 2-3-7) in data 05.08.2002 veniva presentata pratica di accatastamento



n.123550 per frazionamento/trasferimento di diritti-ampliamento (protocollo n.2922.1/2002 in atti dal 05.08.2002); dalla visura si evince che gli attuali identificativi catastali sono stati generati dalla stessa particella 364 del foglio 39.

Per il bene 3 (foglio 39 particella 870) dalla visura si evince che gli attuali identificativi catastali sono stati generati dalle particelle 364-365.

Per il bene 4 (foglio 39 particella 365) dalla visura si evince che gli identificativi catastali corrispondono agli attuali.

DATI DI CLASSAMENTO

Dall'analisi delle visure storiche per ogni singolo immobile risultano le variazioni catastali di seguito meglio specificate:

Per il bene 1 (foglio 39 particella 364 subalterni 1-4-6):

- in data 12.02.2003 con pratica n.19860 (Protocollo n.1783.1/2003) veniva convalidato il classamento proposto con variazione del 05.08.2002 pratica 123550 per l'unità identificata al foglio 39 particella 364 subalterni 6-4-1, da Categoria A/3 a categoria A/2 e la rendita da € 223,11 a € 239,84;

- in data 09.11.2015 variazione d'ufficio con inserimento in visura dei dati di superficie;

- in data 09.05.2016 con pratica n. CB0047879 (protocollo n.9421.1/2016) avveniva variazione toponomastica d'ufficio da Contrada Castellone n. M Piano T-1 a Località Colalillo n. M Piano T-1.

Per il bene 2 (foglio 39 particella 364 subalterni 2-3-7):

- in data 12.02.2003 con pratica n.19852 (Protocollo n.1781.1/2003) avveniva la convalida del classamento proposto con variazione del 05.08.2002 pratica 123550 per l'unità identificata al foglio 39 particella 364 subalterni 2-3-7, Categoria A/3, classe 1, 4.5 vani, Rendita € 167.33;

- in data 09.11.2015 variazione d'ufficio con inserimento in visura dei dati di superficie;

- in data 09.05.2016 con pratica n. CB0047880 (protocollo n.9422.1/2016) avveniva variazione toponomastica d'ufficio da Contrada Castellone n. M Piano T-1 a Località Colalillo n. M Piano T-1.

Per il bene 3 (foglio 39 particella 870):

- in data 14.04.1997 variazione d'ufficio in atti dal 03.06.1997 (Protocollo n.299.1/1997).

Per il bene 4 (foglio 39 particella 365):

- in data 14.04.1997 variazione d'ufficio in atti dal 03.06.1997 (Protocollo n.299.1/1997).



STORIA DEGLI INTESTATI DEGLI IMMOBILI

I beni 2 e 4 identificati al **foglio 39 particella 364 subaltemi 2-3-7** e **foglio 39 particella 365** sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal Notaio Agostino LONGOBARDI di Isernia in data 18.10.2002, numero rep. 61905,

[REDACTED]

apertasi il 11.02.2002, regolata da testamento pubblicato con verbale del Notaio Hèna QUARANTA di Isernia (IS) in data 24.11.1989, Repertorio n.893, attivato con verbale del Conservatore dell'Archivio Notarile di Campobasso in data 01.03.2002, Repertorio n.8615, registrato a Campobasso in data 08.03.2002 al n.316, denuncia di successione n.51 vol. 799 Ufficio del Registro di Campobasso (CB). A sua volta sono pervenuti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per successione [REDACTED] 7.1975, devoluta per testamento pubblico in data 09.01.1975, trascritto il 29.08.1975 Registro n.4923 Repertorio n.871237, con accettazione tacita di eredità trascritta il 23.06.2022 Registro n.7052 Repertorio n.5837.

I beni 1 e 3 identificati al **foglio 39 particella 364 subaltemi 1-4-6** e **foglio 39 particella 870** sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] con atto di donazione redatto dal Notaio Agostino LONGOBARDI di Isernia in data 18.10.2002, numero rep. 61907,

[REDACTED]

Notaio Hèna QUARANTA di Isernia (IS) in data 24.11.1989, Repertorio n.893, attivato con verbale del Conservatore dell'Archivio Notarile di Campobasso in data 01.03.2002, Repertorio n.8615, registrato a Campobasso in data 08.03.2002 al n.316, denuncia di

[REDACTED]

per testamento pubblico in data 09.01.1975, trascritto il 29.08.1975 Registro n.4923



Repertorio n.871237, con accettazione tacita di eredità trascritta il 23.06.2022 Registro n.7052 Repertorio n.5837.

Dal confronto della documentazione catastale attuale e pregressa con quanto rilevato sul posto, si riscontrava quanto segue:

- il primo accatastamento risale al 12.12.1966 e riguardava solo una porzione dell'immobile (identificato nella relazione come bene 1);
- il secondo accatastamento risale al 13.06.1989 Prot. n. B/1115 e riguardava l'intero fabbricato con esclusione della cantina (identificato nella relazione con i beni 1 e 2);
- il terzo ed ultimo accatastamento risale al 05.08.2022 prot. n.123550 riguardava l'ampliamento della cantina e il frazionamento per trasferimento di diritti.

Il tutto meglio specificato nell'allegato N.10 – Documentazione catastale.

-C-

Stato di possesso dell'immobile

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla [REDACTED] dai suoi

[REDACTED]

[REDACTED]

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

Da accertamenti effettuati non risultano domande giudiziali e giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali e condominiali. Da ulteriori accertamenti effettuati presso gli uffici di riscossione tributi di Bojano, risulta la seguente posizione debitoria.

- **IMU-TARI-TASI** dal 2012 al 2023 a carico della sig. [REDACTED] per i fabbricati particella 364 e le aree fabbricabili particelle 870 e 365 omessi pagamenti per un importo totale di **€ 5.118,46** (euro cinquemilacentodiciotto/46);

- **IMU-TARI-TASI** dal 2012 al 2023 a carico del sig. [REDACTED] per i fabbricati particella 364 e le aree fabbricabili particelle 870 e 365 omessi pagamenti per un importo totale di **€ 3.775,47** (euro tremilasettecentosettantacinque/47);



- **ACQUA** dal 2012 al 1° semestre 2022 a carico del sig. [REDACTED] per il fabbricato particella 364 per un importo complessivo pari ad € **1.799,85** (euro millesettecentonovantanove/85).

Il totale delle imposte di € 10.693,78 è stato calcolato dall'ente e ripartito per estremi catastali sia per il fabbricato che per i terreni edificabili.

Gli immobili pignorati, risultano situati in zona soggetta a vincolo; l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesistico ambientale ed è soggetto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n.42/04 e vincolo sismico di cui alla Legge n.64/74.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto CTU richiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Bojano, con pec del 31.05.2023, informazioni riguardanti l'esistenza di titoli abilitativi, licenze edilizie, agibilità ed altro relativamente ai fabbricati oggetto di espropriazione immobiliare. Solo in data 05.07.2023 il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Bojano, in riscontro alla richiesta, inviava a mezzo pec risposta dalla quale non risultavano atti relativamente a titoli edilizi per i fabbricati di cui trattasi. Dai rilievi effettuati e dalle restituzioni grafiche emergono alcune difformità tra quanto riportato nelle planimetrie catastali attuali e pregresse (venivano reperite presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso le planimetrie catastali attuali delle unità immobiliari risalenti alla data di presentazione del 05.08.2002 e quelle pregresse risalenti al 1966 e al 1989) con lo stato di fatto.

DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Negli atti di compravendita e donazione le parti dichiaravano che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e negli archivi del Comune di Bojano non risultavano titoli edilizi. Pertanto, come già esposto in precedenza, l'unica documentazione acquisita per un confronto tra lo stato di fatto rilevato sono le planimetrie catastali attuali e pregresse. Dalla sovrapposizione sono risultate le seguenti incongruenze:

- a) chiusura mediante posa in opera di porta basculante di un portico già chiuso su tre lati e conseguente cambio di destinazione d'uso da porticato a garage;
- b) diversa distribuzione degli ambienti interni con realizzazione di nuove pareti divisorie e chiusura e apertura porte;
- c) fusione delle unità immobiliari in quanto allo stato attuale risultano divise catastalmente ma di fatto costituiscono una sola unità immobiliare poichè dotata di una sola cucina e di un solo bagno;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

17

Studio Tecnico geom. Antonio PALLADINO – Via Campania n°231/A – 86100 CAMPOBASSO

telefono 0872 433968 - cellulare 338 8647817 - e-mail studio.palladino@giudiziario.it - antonio.palladino@geopec.it
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



d) errata rappresentazione grafica dell'ubicazione finestra della camera del piano primo relativamente al bene 1 (in sede di sopralluogo la finestra di cui trattasi risultava traslata di circa 2.00 m rispetto alla posizione rappresentata sulle attuali planimetrie catastali, ma ben ubicata nella planimetria presentata il 12.12.1966).

e) tettoia in metallo realizzata all'interno dell'area adiacente il fabbricato utilizzata per deposito di materiale legnoso.

La comproprietaria sig.ra [REDACTED] riferiva che da quando è entrata in possesso degli immobili non ha eseguito nessun intervento sugli stessi tranne piccole opere interne di cartongesso al piano primo e nel locale cantina al piano terra. Precisava, inoltre, che non ci sono stati interventi sui muri portanti e su varie aperture di porte e finestre; sono rimaste quelle dello stato degli immobili agli atti di acquisto e donazione stipulati in data 18.10.2002 (vedi verbale di sopralluogo n.2). Stante quanto riferito dalla sig.ra [REDACTED] l'abuso di cui al punto a) al momento dell'acquisto (18.10.2002) era stato già realizzato e pertanto è condonabile ai sensi della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento da parte dell'aggiudicatario. Le opere di cui al punto b) e c) sono sanabili con una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis e art.36, 37 del Testo Unico per l'edilizia n.380/2001. L'abuso di cui alla lettera e) non è sanabile con le attuali normative in quanto trattasi di una struttura precaria e pertanto non conforme alle normative urbanistiche e sismiche vigenti sia al momento della realizzazione della stessa che quelle attuali.

I costi per il conseguimento delle sanatorie vengono così di seguito calcolati:

1) Abuso di cui alla lettera a) si colloca nella tipologia n°1 della legge 326/2003 opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Onorario professionale a vacazione ai sensi del D.M. 17.06.2016 per progettazione in sanatoria comprendente le seguenti attività rilievo, relazione illustrativa, elaborati grafici, compilazione modelli vacanze n. 20 x € 50.00	€ 1.000,00
Variatione catastale per cambio di destinazione d'uso, planimetria, elaborato planimetrico, compilazione docfa	€ 350,00
Spese catastali	€ 50,00
Oblazione prevista per la tipologia 1 – immobili non residenziali	



mq. 22,55x0,60 (superficie non residenziale) mq.13,53 x € 150,00	€ 2.025,00
Oneri concessori ristrutturazione e modifiche della destinazione d'uso mq 13,53 x € 18,00/mq	€ 243,54
TOTALE COSTI ABUSO LETTERA A in cifra tonda	€ 3.650,00

2) Abusi di cui alle lettere b) e c) sono sanabili con una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis e art.36, 37 del Testo Unico per l'edilizia n.380/2001

Onorario professionale a vacazione ai sensi del D.M. 17.06.2016 per progettazione in sanatoria comprendente le seguenti attività rilievo, relazione illustrativa, elaborati grafici, compilazione modelli vacanze n. 15 x € 50.00	€ 750,00
Variatione catastale per fusione, redazione di planimetria, elaborato planimetrico, compilazione docfa	€ 400,00
Spese catastali	€ 50,00
Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
TOTALE COSTI ABUSO LETTERA A	€ 2.200,00

3) L'abuso di cui alla lettera e) non è sanabile con gli strumenti urbanistici vigenti e pertanto deve essere rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi.

Rimozione tettoia metallica compreso il trasporto compreso il carico ed il trasporto a discarica del materiale di risulta, inclusi oneri per il trasporto a discarica e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte a corpo	€ 600,00
TOTALE COSTI ABUSO LETTERA E	€ 600,00

-F-

Formazione dei lotti

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa e due accessori (cantina e garage) a servizio indiretto della predetta abitazione, oltre ai due piccoli appezzamenti di terreno di cui uno utilizzato come parcheggio e spazio di manovra e l'altro come giardino/orto con accesso soltanto



dalla corte del fabbricato, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti. Per tale motivo, il sottoscritto CTU, procede alla stima secondo il seguente schema:

LOTTO UNICO	
Piena ed intera proprietà delle unità censite in Catasto al foglio 39 particella 364 sub. 1-4-6 (BENE 1), foglio 39 particella 364 sub. 2-3-7 (BENE 2 comprende anche il garage)	€ 102.079,60
appezzamento di terreno piazzale foglio 39, particelle 870 e 365	€ 11.820,00
VALORE DEL LOTTO	€ 113.899,60
A detrarre costi per il conseguimento delle sanatorie	€ 5.850,00
A detrarre imposte pendenti (IMU-TASI-ACQUA)	€ 10.693,78
VALORE FINALE DEL LOTTO in cifra tonda	€ 97.350,00

-G-

Valore del bene e costi

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle entrate di seguito riportati.

Al fine della valutazione della consistenza, si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile dei beni ed aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a ubicazione; epoca di costruzione; accessibilità diretta ed indiretta; consistenza dimensionale; destinazione d'uso; stato di conservazione e manutenzione; caratteristiche costruttive; conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza; Gli appezzamenti di terreno ricadono all'interno di aree fabbricabili e precisamente nella zona ER (frazioni e nuclei rurali), aree destinate agli insediamenti accentrati, attualmente esistenti nell'agro di Bojano. Per le aree medesime il Consiglio Comunale con deliberazione n.31 del 26.07.2016



ne determinava i valori venali medi che per la zona ER è di € 24,00 a mq. Per la stima del valore dell'appezzamento di terreno (particella 365) si è ritenuto congruo il prezzo unitario indicato dall'Amministrazione Comunale, mentre per l'altro appezzamento di terreno (particella 870) il prezzo unitario è stato incrementato del venticinque per cento in quanto risulta pavimentato con battuto di cemento e delimitato da recinzione e cancello automatico.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2				
Provincia: CAMPOBASSO				
Comune: BOIANO				
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE				
Codice di zona: R2				
Microzona catastale n.: 0				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	480	L
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L

Nella fattispecie, quale parametro unitario di valutazione si è ritenuto congruo adottare per i fabbricati (BENE 1 e BENE 2) il valore di €/mq 320,00, tenuto conto dello stato in cui trovano con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si ottengono, pertanto i seguenti valori di mercato per ciascuna delle unità immobiliari costituenti l'espropriazione immobiliare.

BENI 1 e 2 (superficie residenziale) mq 301,53 x € 320,00	=	€	96.489,60
BENE 2 (superficie non residenziale garage) mq 27,95 x € 200,00	=	€	5.590,00
BENE 3 (parcheggio e spazio di manovra)			
mq 210,00 x mq 30,00	=	€	6.300,00
BENE 4 (appezzamento di terreno) mq 230,00 x mq 24,00	=	€	5.520,00
VALORE FINALE DEI BENI		€	113.899,60



Tanto il sottoscritto doveva relazionare in virtù del mandato conferitogli.

Campobasso, 21/07/2023

