



Stato di possesso indicato nel verbale di accesso n.1 del 13.12.2022 e documentazione fotografica stato dei luoghi (n.13 pag. A/4 con n.22 foto).





STUDIO TECNICO
Geom. Gianni SIMIELE
 Via del Sannitico, 12/A - Tel. 3294011170
 66019 - S. GIULIANO DEL SANNITICO (CB)
 Cod. Fiscale: 3416036015438E
 Partita I.V.A. : 40649740707
 E-mail: gianniosimiele@gmail.com
 PEC: giannio.simiele@gespec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sezione Civile

**VERBALE D'ISPEZIONE DEI LUOGHI E DI ACCERTAMENTO PERITALE
 n.1 del 13 dicembre 2022**

OGGETTO: P[REMESSO] [REDACTED]
 PROMO[SSO] [REDACTED]
 CONTR[ADDITTORI] [REDACTED]

AAAAAAAAAAAAAAAA

L'anno duemila ventidue il giorno 13 del mese di Dicembre, alle ore 12:30 sui luoghi a cui si riferisce la procedura in epigrafe, presso l'immobile residenziale sito in Ripalimosani (CB) alla Contrada Rovere, snc, censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Campobasso, in catasto, NCEU, al foglio 10 particella 499 (complesso industriale) e NCT al foglio 10 particella 499 (area di sedime di mq.13895) e 407 (terreno di pertinenza di mq.3940), onde accertarne il loro effettivo stato di consistenza e relazionare in ottemperanza a quanto richiestogli dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Claudia CARISSIMI, in adempimento alla nomina ricevuta per le operazioni peritali, disposte ha:

- Reperito documentazione ipo-catastale e quella agli atti della procedura necessaria al sopralluogo.
- Si riservato di acquisire ulteriore documentazione in possesso della parte istante.
- Richiesto documentazione urbanistica-edilizia e avviato accertamenti necessari alla valutazione.

PREMESSO CHE: Il sottoscritto esperto stimatore, ha prodotto, in data 3 dicembre 2022, avviso d'ispezione, in sostituzione di quello precedente inviato in data 29.11.2022, notificandolo alla parti e mezzo posta all'indirizzo PEC (Posta Elettronica Certificata) della debitrice esecutiva [REDACTED]

[REDACTED] della creditrice pignorante, presso lo studio di [REDACTED] ale procedente per conto del [REDACTED] el custode giudiziario Avv. Nicola CRISCUOLI, recandosi sui luoghi oggetto di causa.

E CHE in data 9.11.2022, il sottoscritto su richiesta del custode giudiziario, ha individuato gli immobili pignorati ed effettuando un primo accesso, insieme al collega dello stesso, trovando i beni facilmente accessibili in quanto privi di recinzione di protezione.

E CHE agli atti risultano, la relazione di primo accesso in data 15.11.2022 e quelle successive emesse per la modifica dello stato dei luoghi, in data 19 e 24.11.2022, dal custode giudiziario, autorizzato ad accedere agli immobili pignorati per curarne l'amministrazione e la gestione;

E CHE il custode giudiziario nella persona di Avv. Nicola CRISCUOLI si è recato sul posto insieme al sottoscritto esperto stimatore, alla presenza di:

Avv. Eugenio FERRARA collega di studio del custode e
Luca Tenti e corriere speciale [REDACTED]

[REDACTED] carabinieri (via) Ripalimosani (CB) per constatazione e
 [REDACTED] [REDACTED] ingresso (catena e lucchetto).

Firmato Da: SIMIELE GIANNINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dd1de2ead22d3bef453c9762c3e7e68



STUDIO TECNICO
Geom. Giannino SIMIELE
 Via dei Sorniti n. 12/A - Tel. 0294011170
 20019 - S. GIULIANO DEL SANNIO (CB)
 Cod. Fiscale: SAJLGNM60B1SCASSE
 Partita I.V.A. : 00649780707
 E-mail: gianninosimiele@gmail.com
 PEC: giannino.simiele@geopec.it



il custode
 che l'esperto stimatore nella qualità conferita insieme a alle parti
 ha autorizzato l'ispezione dell'immobile da parte del sottoscritto C.T.U. per relazionare in merito a quanto richiestogli dal G.E.

NOTE E OSSERVAZIONI:

[Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted] si è recato presso l'immobile oggetto della procedura. Si specifica che il cancello di ingresso è stato trovato aperto privo delle catenelle e del lucchetto. Il Sig. [Redacted] custode, che ha una conoscenza di alcune procedure di espropriazione immobiliare fino ad oggi e di occupare una parte delle [Redacted] a titolo gratuito. Il Sig. [Redacted] [Redacted] intende chiudere lo serramento cancello con il proprio lucchetto quando all'interno del capannone e sul piazzale ci sono [Redacted] beni mobili di proprietà a questo punto, e [Redacted] si riserva di [Redacted] tutto il magistrato e di provvedere nuovamente a [Redacted] sostituzione delle catene e del lucchetto necessario alla chiusura del cancello d'ingresso dell'immobile. Letto e sottoscritto si divide il seguente verbale alle ore 15:30.

Il C.T.U.



Firmato digitalmente da:
 Giannino SIMIELE
 Geometra

Firmato Da: SIMIELE GIANNINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dd1de2ead223dbef453c9762c3e7668

CONTRO: [REDACTED]











ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®













Si compone di n.22 foto IL C.T.U. Geometra Giannino SIMIELE



Verifica esistenza di contratti di locazioni (n.2 pag. A/4).



Oggetto: [REDACTED]. Richiesta esistenza eventuali contratti di affitto o di comodato.

Mittente: "avv.nicolacriscuoli" <studiolegalecriscuoli@puntopec.it>

Data: 02/01/2023, 20:05

A: dp.campobasso@pce.agenziaentrate.it

Spett.le Ufficio,

con la presente si chiede di conoscere l'esistenza di eventuali contratti di affitto (anche ad uso commerciale) o di comodato registrati a nome di:

e riferiti ai seguenti beni immobili: *"complesso industriale sito in Ripalimosani (CB) alla C.da "Rovere" lungo la strada Provinciale numero 73 composto da un capannone sviluppatosi su un solo piano per l'attività produttiva, da un piccolo fabbricato accessorio allo stato rustico con circostante terreno di*

[REDACTED] *sani al foglio 10, particella 499, Contrada Rovere, Piano T, categoria D/7, R.C. Euro 3.608,18, mentre l'area di sedime del fabbricato ed il terreno di pertinenza sono riportati nel N.C.T. di Ripalimosani al foglio 10 e particelle: 499, Ettari 1, Are 38, centiare 95, ente urbano; 407, are 39, centiare 40, seminativo, classe 2, R.D. euro 8,14, R.A. euro 9,16".*

Tanto si chiede, con estrema urgenza, in ragione dei termini dell'incarico assegnati dal Giudice dell'Esecuzione, in forza di provvedimento di nomina e autorizzativo del Tribunale di Campobasso - Sezione Esecuzioni Immobiliari, che si allega.

Avv. Nicola Criscuoli - custode giudiziario procedura n. 39/2022 R.G.E.I. Trib. CB -

— Allegati: —

[REDACTED] 29.10.2022.pdf

1,1 MB

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-CB.REGISTRO UFFICIALE.162.03-01-2023-I

Mittente: "Per conto di: dp.Campobasso@pce.agenziaentrate.it" <posta-certificata@pcert.sogei.it>

Data: 03/01/2023, 09:19

A: studiolegalecriscuoli@puntopec.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 03/01/2023 alle ore 09:19:10 (+0100) il messaggio

"NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-CB.REGISTRO UFFICIALE.162.03-01-2023-I" è stato inviato da "dp.Campobasso@pce.agenziaentrate.it"

indirizzato a:

studiolegalecriscuoli@puntopec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec2941.20230103091910.26646.82.1.21@pcert.sogei.it

— postacert.eml —

Oggetto: NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-CB.REGISTRO UFFICIALE.162.03-01-2023-I

Mittente: dp.Campobasso@pce.agenziaentrate.it

Data: 03/01/2023, 09:19

A: studiolegalecriscuoli@puntopec.it

Gentile utente, il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 02-01-2023 - 20:05

campobasso@pce.agenziaentrate.it con oggetto

Richiesta esistenza eventuali contratti di affitto o di comodato. e' stato ricevuto da DIREZIONE PROVINCIALE DI CAMPOBASSO e protocollato in data 03-01-2023 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 162.

— Allegati: —

dati-cert.xml

917 bytes

postacert.eml

1,3 kB



Determinazione valore locativo (n.1 pag. A/4).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: RIMINI

Comune: RIVUMANSANI

Fascia/zona: Paritaria/CONTRADE RONTAPEDE E SERRE E ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: 01

Microzona catastale: n.a.0

Tipologia prevalente: Mili e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	500	L	1,5	2,2	L
Negozi	NORMALE	800	1200	L	3,5	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di vetture.
- Per le tipologie (Bm., Posti auto ed Autonnesse) non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale o non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e quindi vengono assegnati i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente