

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

**Tribunale di Campobasso
Proc. Esec. Imm. RG n°53/2008**

Contro:



Il C.T.U.

Ing. Valentina FASANO

Valentina Fasano



1 PREMESSA

La sottoscritta Ing. Valentina FASANO, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n°1139, veniva nominata C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Rossella Casillo nella causa in oggetto [All. n. 1].

In data 23/05/2023 a mezzo pec comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa in via Roma 62 a Campobasso per la data di venerdì 26.05.2023 alle ore 16.

2 SOPRALLUOGO

In data 26.05.2023 alle ore 16, (orario differito per richiesta dell'IVG), la sottoscritta CTU si recava presso i luoghi di causa dando inizio alle operazioni peritali, così come preannunciato alle parti a mezzo pec del 23.05.2023 [All. n. 2].

Erano presenti, oltre alla sottoscritta, il sig. Aldo Panichella in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie, la sig.ra [REDACTED] esecutata nella causa in oggetto, il sig. [REDACTED] figlio della sig.ra [REDACTED] il geom. Alfonso Roberto, CTP della sig.ra [REDACTED]

Dopo aver dato lettura del quesito posto dal Ill.mo Giudicante, la sottoscritta procede ad una ricognizione dei luoghi ed ai rilievi necessari per l'assolvimento dell'incarico ricevuto.

Si procede ad una documentazione fotografica allegata alla presente relazione [All. n.3] accedendo, attraverso la proprietà attigua, anche sul lastrico solare per meglio evidenziare le problematiche in atto.

Il CTP geom. Roberto Alfonso esprime a verbale le seguenti osservazioni:

“Il geom. Alfonso ritiene che per l'eliminazione dell'effetto imbibico si debba provvedere ad uno scavo perimetrale sulle mura interne fino al piano fondale e al posizionamento di idoneo tubo drenante per l'areazione, mediante perforazione del muro esterno, per arieggiare i locali.”

Il verbale viene chiuso alle ore 17 che letto e confermato viene sottoscritto dai presenti [All. n.2].



2) QUESITI POSTI DAL GIUDICANTE**-A-****Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.**

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, cpc: 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 di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove 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 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-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 etc...);
 - 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 cpc, 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 del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea



rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati 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'art. 30 del dpr 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 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.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

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 al fine 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 o difformità 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. n. 78 del 2010, conv. in l. 122/2010 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove 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 è 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 risultano 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 o 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'opportunità 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 o 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, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli Uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a 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-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o di 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 specificamente 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 e d 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 le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse 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 di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) a) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 *quater* cpc, 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;



- b) 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;
- c) Accerti se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, (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 analiticamente 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 in ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5, del dpr 380/01 come prorogati dal d.l.269/2003 conv. in l. 326/2003, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario per procedere a detta sanatoria.
- Indichi altresì l'eventuale pendenze di istanza 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 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 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del dpr 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 3) Quantifichi in ipotesi di accertate 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 nelle 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. 380/01.
- 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 integr., 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. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto 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 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 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 cc 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, corrispondentemente 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, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, 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 gli 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. cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICANTE

-A-

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

Il procedimento in oggetto è di lunga data e molteplici sono le relazioni CTU già espletate a riguardo. Questa nuova CTU cercherà di riassumere tutto quanto necessario relativo al Lotto II in esecuzione nel presente procedimento, ovvero l'immobile sito in via Roma 62 a Campobasso e censito in catasto al FOGLIO 120 Particella 228 sub 11, Particella 230 sub 6 e Particella 231 sub 8.



L'immobile è di proprietà per 1/2 della sig.ra [REDACTED] nata a Campobasso il [REDACTED] e per 1/2 del sig. [REDACTED]. Tale immobile è stato assegnato ai coniugi [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Campobasso del 06/03/2021 Repertorio n.1030 Ordinanza di approvazione del progetto di divisione Trascrizione n.8719.2/2021 Reparto PI di Campobasso in atti dal 18/10/2021.

Precedentemente tale bene faceva parte di un lotto unico indiviso, in particolare l'unità immobiliare censita in catasto al FG 120 P.lla 231 sub 8 categoria C/1 di 9/mq era di proprietà per 1/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED]; 4/18 [REDACTED] 1/18 [REDACTED]; 1/18 [REDACTED]

L'unità immobiliare censita in catasto al FG 120 P.lla 228 sub 11 e P.lla 230 sub 6 categoria C/1 Classe 7 consistenza 150 mq era di proprietà per 2/6 di [REDACTED] 2/6 [REDACTED] 2/18 [REDACTED] 2/18 [REDACTED]; 2/18 [REDACTED]

I beni in discorso sono stati oggetto di una variazione catastale in atti dal 08/02/2019 a firma del precedente CTU ing. Iaizzo e tali beni sono stati ripartiti ed assegnati giusto provvedimento del Tribunale di Campobasso del 06.03.21. Per ulteriori documentazioni si rimanda alle precedenti CTU ed alle relazioni del custode giudiziario.

Si allegano le visure storiche dei beni pignorati [All. n°4]

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni così come riportato nell'estratto dell'atto di matrimonio allegato che attesta che il 02/10/1977 nel comune di Campobasso alle ore 11:30 si sono uniti in matrimonio [All. n°5]

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il bene oggetto di perizia, censito in catasto al Foglio 120 P.lla 228 sub 11, P.lla 230 sub 6 e P.lla 231 sub 8 è un locale commerciale sito in vai Roma n°62 a Campobasso.

L'immobile è conforme catastalmente ed urbanisticamente in quanto appositamente sanato dal precedente CTU ing. Iaizzo che con Comunicazione di Inizio Lavori



Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria provvedeva al frazionamento dell'immobile, il tutto confermato con sentenza del 18/06/2015 emessa dal Giudice dott. Michele Russo.

L'immobile è costituito da un locale al piano terra con ingresso diretto da via Roma n°62, di superficie lorda complessiva pari a circa 185 mq, di forma irregolare con altezza variabile tra i 3,20 m e 3,60 m. Esso confina su via Roma da un lato con un altro esercizio commerciale (civico n°60) e dall'altro lato, nella parte antistante, con l'androne di ingresso del condominio civico n°64, che costituiva il lotto III della precedente esecuzione, nonché con il locale commerciale del civico n°66 lotto II.

Il locale oggetto della presente procedura è in stato di completo abbandono, come ampiamente descritto nella precedente perizia depositata il 09.06.23, lo stesso necessita di urgenti lavori di ripristino le cui spese sono già state indicate dal precedente CTU ing. Iaizzo. Si allega documentazione fotografica [All.n°3].

-C-

Stato di possesso

L'immobile è stato in affitto all'attività commerciale " ", il 30.11.2019 la sig.ra " " titolare dell'attività commerciale in fitto riconsegnava l'immobile e le chiavi al custode giudiziario dell'I.V.G sig. Aldo Panichella. Dunque attualmente il bene è detenuto dal custode giudiziario dell'IVG.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente che interessano l'immobile si riportano quelle riscontrate a seguito di accesso presso l'ufficio del Territorio di Campobasso [All. n°6]:

TRASCRIZIONE del 06/06/2000 – Registro Particolare 5471 Registro Generale 6759 Pubblico ufficiale RICCIARDI RICCARDO Repertorio 97960 del 05/06/2000; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Annotazione n.1140 del 13/12/2000 (RISOLUZIONE).

ISCRIZIONE del 20/11/2000 – Registro Particolare 1446 Registro Generale 12649 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0/6 del 15/11/2000; IPOTECA



GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati
1 Iscrizione n.867 del 05/11/2020; 2 Iscrizione n.1174 del 31/12/2021; 3 Annotazione
n.6 del 05/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

ANNOTAZIONE del 13/12/2000 – Registro Particolare 1140 Registro Generale 13408
Pubblico ufficiale RICCIARDI RICCARDO Repertorio 10 del 01/12/2000;
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE Trascrizione n. 5471 del2000.

ISCRIZIONE del 24/05/2001 – Registro Particolare 559 Registro Generale 5112
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 2218 del 05/04/2001;
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Annotazione n.7 del
05/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE del 29/05/2001 – Registro Particolare 574 Registro Generale 5233
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 311/2001 del
26/04/2001; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, 1.
Iscrizione n.305 del 09/04/2021; 2. Annotazione n. 8 del 05/01/2022 (RESTRIZIONE
DEI BENI).

TRASCRIZIONE del 17/05/2002 – Registro Particolare 4020 Registro Generale 5131
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 234 del 29/04/2002;
ATTO GIUDIZIARIO + SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

ISCRIZIONE del 06/05/2008 – Registro Particolare 1117 Registro Generale 5323
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 2746/2008 del
29/04/2008; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Annotazione n. 382 del 01/04/2009. CANCELLAZIONE TOTALE.

ISCRIZIONE del 19/06/2008 – Registro Particolare 1520 Registro Generale 7665
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 1222 del 11/06/2008;
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. 1. Annotazione n.
383 del 01/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE);

TRASCRIZIONE del 24/07/2008 – Registro Particolare 6461 Registro Generale 9017
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE DI APPELLO
Repertorio 194/2008 del 03/06/2008; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.1. Annotazione n.5 del 05/01/2022
(SURROGA REALE); 2. Annotazione n.9 del 05/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).



TRASCRIZIONE del 15/12/2008 – Registro Particolare 11479 Registro Generale 15387 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 82/881 del 14/11/2008; ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

TRASCRIZIONE del 07/06/2012 – Registro Particolare 4762 Registro Generale 5857 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 6062/2011 del 21/06/2011; DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE.

ISCRIZIONE del 05/11/2020 – Registro Particolare 867 Registro Generale 9089 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 6 del 15/11/2000; IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di riferimento iscrizione n. 1446 del 2000 presenza graffati immobili attuali e precedenti.

ISCRIZIONE del 09/04/2021 – Registro Particolare 305 Registro Generale 3370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 311 del 26/04/2001; IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di riferimento iscrizione n. 574 del 2001.

TRASCRIZIONE del 05/05/2021 – Registro Particolare 3460 Registro Generale 4314 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO Repertorio 182 del 30/02/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Annotazione n. 56 del 16/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffati.

TRASCRIZIONE del 07/06/2021 – Registro Particolare 4446 Registro Generale 5585 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1030 del 06/03/2021; ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DIVISIONALE.

TRASCRIZIONE del 18/10/2021 – Registro Particolare 8719 Registro Generale 10657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1030/2021 del 06/03/2021; ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE. Presenza graffati.

ISCRIZIONE del 31/12/2021 – Registro Particolare 1174 Registro Generale 14139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1030/2021 del 06/03/2021; IPOTECA IN RIPETIZIONE DERIVANTE DA DIVISIONE. Formalità di riferimento iscrizione n. 1446 del 2000 Immobili attuali e precedenti.



ANNOTAZIONE del 05/01/2022 – Registro Particolare 5 Registro Generale 93 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1030/2021 del 06/03/2021; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SURROGA REALE Trascrizione n. 6461 del 2008.

ANNOTAZIONE del 16/01/2023 – Registro Particolare 56 Registro Generale 486 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 17 del 12/01/2022; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI Trascrizione n. 3460 del 2021. Presenza graffiati.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il locale commerciale di via Roma 62 è al piano terra di un condominio residenziale realizzato prima degli anni sessanta, le autorizzazioni edilizie di cui il bene è stato oggetto sono riportate nella mia precedente CTU del 2010 laddove si riscontravano irregolarità e non conformità dello stato esistente con quello di progetto. Successivamente il CTU ing. Iaizzo con CILA in sanatoria regolarizzava il bene oggetto di pignoramento rendendolo conforme allo stato esistente ed alle planimetrie catastali.

-F-

Formazione dei lotti

Il bene oggetto di pignoramento deriva già da una divisione in lotti, nonostante sia identificato in catasto al Foglio 120 P.IIa 228 sub 11, P.IIa 230 sub 6 e P.IIa 231 sub 8 è un unico locale commerciale con zona esposizione, magazzino e bagno, non risulta quindi separabile in più lotti.

-G-

Valore del bene e costi

Va premesso che il valore di mercato di un immobile è determinato dall'incontro tra domanda e offerta oltre che dalla rendita edilizia urbana. Il locale commerciale di 185 mq è posizionato al piano terra con accesso diretto su via Roma, una delle principali arterie commerciali del capoluogo.



Nella ricerca del più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto della presente perizia, si è proceduto alla sua determinazione col metodo diretto di comparazione a metro quadrato di superficie commerciale, compiendo una serie di indagini sul mercato locale circa compravendite di unità immobiliari simili e ricavando una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili con l'oggetto della presente stima.

Interrogando le agenzie immobiliari di Campobasso, che dettano l'andamento del mercato immobiliare, risulta che tutte sono in linea con le stime dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare di seguito esposto.

FONTE	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq	Valore Medio €/mq
Quotazioni OMI	€ 1000	€ 2000	€ 1500

Tali valutazioni, che tengono conto dell'analisi effettuata sul bene, hanno determinato un prezzo medio per metro quadrato di superficie commerciale pari a **Euro 1500,00/mq** (V_{med}).

A tale valore medio (V_{med}) viene applicato un coefficiente K ricavato dal prodotto dei coefficienti correttivi applicati al bene ovvero:

- **Coefficiente di età qualità e stato** che date le condizioni in cui riversa l'immobile attualmente è pari a **0,90**;

Il più probabile valore di mercato unitario (V_{Mun}) dell'immobile deriva dalla formula:

$$V_{Mun} = V_{med} \times K$$

$$V_{Mun} = 1500,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = \mathbf{1350,00 \text{ €/mq}}$$

Il quale valore moltiplicato per la superficie commerciale (S_c), esprime il valore di mercato dell'immobile

$$V_M = S_c \times V_{Mun}$$

$$V_M = 1350,00 \text{ €/mq} \times 150 \text{ mq} = \mathbf{249.750,00 \text{ €}}$$

3. CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di perizia risulta vendibile in unico lotto il cui valore di mercato è stato stimato per **249.750,00 €**.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto nella presente relazione ed i relativi allegati, la sottoscritta CTU depositerà telematicamente la presente relazione congiuntamente alla scheda riassuntiva ed all'istanza di liquidazione.



Campobasso, 25 luglio 2023

Il C.T.U.
Ing. Valentina FASANO



7 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N.1

- Nomina CTU

ALLEGATO N.2

- Pec inizio operazioni peritali 23.05.2023
Verbale sopralluogo del 26.05.2023

ALLEGATO N.3

- Documentazione fotografica

ALLEGATO N.4

- Visure storiche
- Planimetria catastale

ALLEGATO N.5

- Estratto di matrimonio

ALLEGATO N.6

- Trascrizioni ipotecarie



