

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura Fallimentare N. 03/2021 R.G.**

**Promossa da Massa di Creditori**

**contro** [REDACTED]

**Giudice delegato dott.ssa** [REDACTED]

**C.T.U. ing.** [REDACTED]

**C.T.U. relativa agli immobili siti in C.da Montevergine - Campodipietra (CB)**

**al FG 3, P.IIa 623, Sub. 2**

**e**

**(corte sub.1- sub.5 vano montacarico, scale e centrale termica)**

**PREMESSA**

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n. [REDACTED], nominato C.T.U. così come comunicatogli con ordinanza del G.E. [REDACTED] dell'**12.08.2021**, compariva presso la cancelleria per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso in data **12.08.2021** dove, dopo aver segnalato l'assenza di motivi di incompatibilità e prestato il giuramento nella formula di rito, gli veniva conferito l'incarico nei seguenti termini:

**- 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 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 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 avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) *Proceda alla 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 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 del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti 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 D.P.R. 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 e la identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- + i dati catastali precedentemente assunti dei beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 c.p.c.;*

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

✚ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

*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. 31 maggio 2010 n.78 conv. in L. 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso 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 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 la 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 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 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 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 comunale per irregolarità urbanistiche;
- ✚ sequestri penali ed amministrativi;
- ✚ canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando ex art. 173 bis, comma 1, n.8, se vi sia 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 c.p.c. 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 le informazioni di cui all'art. 173 bis comma 1, n.9, disp. Att. c.p.c. e specificatamente:

sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

**- E -**

### ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

1) Accerti anche ai fini della regolarità 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 del 1.9.1967, (e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza edilizia 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 accertamenti di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 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 D.P.R. 38/01 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 in corso; 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 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 dell'artt. 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 accertate irregolarità urbanistiche i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere rese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili 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 al D.P.R. 06.06.2001 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 s.m.i. 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 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, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**Valore del bene e costi**

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerato come 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

## **DISPONE**

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione;
- che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, **con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio, reperibile al link [https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR\\_1JboV0R0Tn\\_ojGXSA](https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_1JboV0R0Tn_ojGXSA)**

### **o in cancelleria in formato telematico;**

- che l'esperto allegghi alla relazione:

a) documentazione fotografica interna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

## **INVITA**

Il Consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, la scheda, reperibile sempre sul link sopra indicato, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento.

- ad intervenire, solo se richiesto espressamente del giudice, alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in

caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- a richiedere le proprie competenze **mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio e reperibile in cancelleria in formato telematico o al link sopra menzionato.**

### **AUTORIZZA**

L'esperto ad estrarre copia degli atti della procura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

### **DISPONE**

Che il creditore precedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico

### **ORDINA**

Al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto, riservandosi di provvedere alla sua immediata sostituzione laddove siano posti in essere comportamenti che ostacolino le operazioni di stima

(...)

*All'esperto **sono concessi giorni 90 dall'accettazione dell'incarico** e dal giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT.*

*Dovrà altresì essere allegata in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.*

\*\*\*\*\*

Per l'espletamento dell'incarico veniva concesso al sottoscritto il termine di giorni **90** con decorrenza dal **12.08.2021 (Rif. All. n. 1)**, e scadenza il **10.11.2021**, ma in considerazione delle difficoltà riscontrate nel reperire la necessaria documentazione, per le quali si è stati costretti, a causa del COVID19, a ricorrere a procedure a distanza, in data **03.11.2021** si è reso necessario richiedere alla S.V. una prima **proroga di 75 gg** con scadenza il **24.01.2022 (Rif. All. n. 2)**. Successivamente è stata richiesta una seconda **proroga di gg. 90** concessa dal G.E. con scadenza il **24.04.2022 (Rif. All. n. 2)**.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver acquisito in formato cartaceo la documentazione inerente all'esecuzione di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U ha provveduto in data **23-24.11.2021** ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, le visure catastali (**Rif. All. n. 4**) degli immobili pignorati al fine di poterli meglio individuare anche planimetricamente in sede di sopralluogo.

In data **25.11.2021** il sottoscritto C.T.U. insieme al collaboratore ing. [REDACTED] e alla presenza del proprietario sig. [REDACTED] ha effettuato un **sopralluogo** presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Campodipietra (CB) ed individuato in catasto al Foglio n 3 p.lla 623 sub 2 e pertinenze sub.1 e sub.5. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato anche un rilievo fotografico (**Rif. All. n. 7**) e metrico (**Rif. All. n. 8**) dei luoghi.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

- 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 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.***

La certificazione notarile è stata fornita dal curatore fallimentare - dott.ssa Lucia MORGILLO - e viene allegata alla presente perizia. Da una prima ispezione la stessa documentazione risulta completa.

*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).*

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] con Decreto del 09.10.2008 trascritto in data 23.10.2008 Rep. 47 del Tribunale di Campobasso- Decreto di trasferimento immobili n.9704.1/2008.

In merito all'acquisizione della copia del titolo si rimanda alla documentazione ipotecaria (**Rif. all. .13**) fornita dal curatore fallimentare.

Il bene oggetto di stima - porzione di fabbricato - è stato realizzato con Concessione Edilizia n.51/92 del **24.08.92** e successive varianti, rilasciate dal Comune di Campodipietra (CB).

2) *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;*

Dall'estratto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Cercemaggiore, il sig. [REDACTED],

risulta coniugato con la [REDACTED]  
[REDACTED] regime di separazione dei beni dal 27.09.1997 (**Rif. All. n.10**).

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

Non è stata acquisita in quanto dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati l'intestatario del bene non risulta una persona giuridica. I beni sono di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED].

*3) 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 avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

La certificazione notarile è stata acquisita dalla [REDACTED].  
La stessa documentazione risulta completa.

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1.** *Proceda alla 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 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.*

I beni immobili oggetto della presente esecuzione risultano essere i seguenti **(Rif. All. n.3 e n.4)**:

- + *Unità immobiliare***, proprietà 1/1 del sig. ██████████, sito in Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.3 p.IIIa 623 sub 2, in corso di costruzione;**
- + *Ente urbano*** proprietà 1/1 del sig. ██████████ sito in Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.3 p.IIIa 623 sub 1**, della superficie di **mq.19.340,00** (bene comune a tutti i subalterni n.2-3-4-5);
- + *Bene comune non censibile*** proprietà 1/1 del sig. ██████████ ██████████ Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al foglio n.3 p.IIIa 623 sub 5, centrale termica, vano scala e vano montacarico (bene comune ai subalterni n.2-3-4);

### ***Bene immobile individuato al SUB. n.2***

- + Unità immobiliare**, proprietà 1/1 del sig. ██████████ sito in Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al foglio n.3 p.IIIa 623 sub 2, in corso di costruzione, è costituito da un locale privo di rifiniture, tramezzi, tamponature, impianti, ecc. al piano seminterrato di un edificio adibito a ristorante e pizzeria;

✚ La superficie lorda-commerciale rilevata dell'unità immobiliare sub.2 è pari a **434,30 mq.**

✚ La superficie utile rilevata dell'unità immobiliare sub.2 è pari a **409,80 mq.**

### **Confini**

L'immobile individuato al sub.2 confina a nord con il sub.3, a sud con il sub. 5 e con la corte comune individuata al sub.1, ad est con il sub.3 ed a ovest con la corte sub.1; tutti i sub risultano di proprietà del sig. ██████████

Il sub. 1 corte comune (area attrezzata a servizio del complesso immobiliare ristorante-pizzeria) all'intero immobile confina a nord con la strada provinciale per Toro, ad est sempre con la strada provinciale per Toro ed a ovest con la p.lla 361.

### **Descrizione dei beni**

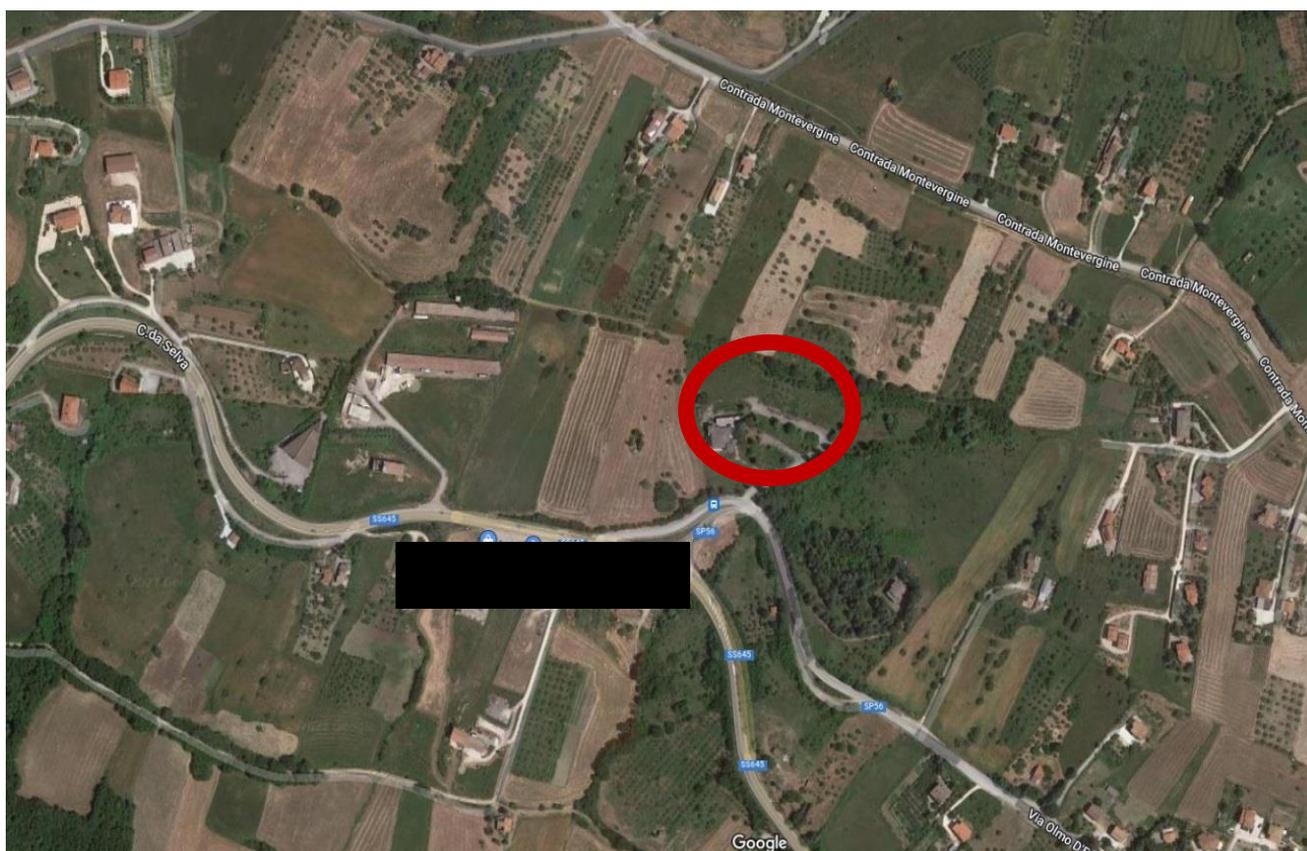
I beni oggetto del procedimento sono costituiti da un locale individuato in catasto al **foglio n.3, p.lla 623, sub.2** privo di rifiniture, tramezzature, tamponature, impianti, ecc. al piano seminterrato di una costruzione ubicata nel Comune di Campodipetra (CB), nella frazione di Montevergine, nonché dalle pertinenze individuate al sub.1-e 5 (corte, scale, montacarico e centrale termica). La costruzione ospitava ai piani superiori un ristorante-pizzeria, fino alla chiusura dell'attività. Il sub.2 oggetto di esecuzione risulta **accatastato in corso di costruzione**, allo stato attuale però i lavori risultano fermi in quanto è scaduto il titolo rilasciato dal Comune di Campodipetra (permesso di costruire e varianti). Le restanti parti dell'edificio (corrispondenti ai sub ricadenti sia nello stesso piano che ai piani superiori) risultano completate e rifinite, mentre il sub.2 oggetto di esecuzione si presenta privo di finiture e impianti, con la struttura in cemento armato e i solai latero-cementizi a vista allo stato grezzo. Risultano inoltre mancanti le pavimentazioni, le tramezzature, le tamponature e gli infissi.

Oltre al sub.2, sono ricompresi nella seguente stima anche i beni individuati al sub.1 ed il sub.5 sempre del foglio n.3 .

Il sub.1 è costituito da un appezzamento di terreno con aree attrezzate (giochi, piazzali pavimentati e non ecc.) della superficie di mq. 19.340, che circonda l'intero fabbricato e che ne costituisce la corte; risulta censito in catasto come bene comune ai sub. 2-3-4-5. Rappresenta un'area a servizio dell'ex ristorante pizzeria.

Il sub.5 è invece costituito dalla scala di collegamento tra i vari livelli, il vano montacarichi e la centrale termica, in catasto risulta censito come bene comune ai sub 2-3-4.

Ai fini dell'individuazione toponomastica dei beni, di seguito si riporta una foto aerea.



Vista satellitare con individuazione dell'area

Di seguito si riporta l'elaborato planimetrico, con l'individuazione di tutti i subalterni.



Come si può evincere dalla foto di seguito riportata, l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne, così per le aree esterne che risultano invase dalla vegetazione.



Foto n. 1



Foto n. 2 – locale oggetto di stima sub.2



Foto n. 3 - locale oggetto di stima sub.2



Foto n. 4 - locale oggetto di stima sub.2

**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 D.P.R. 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.*

Di seguito si riporta l'estratto di mappa dei beni pignorati.



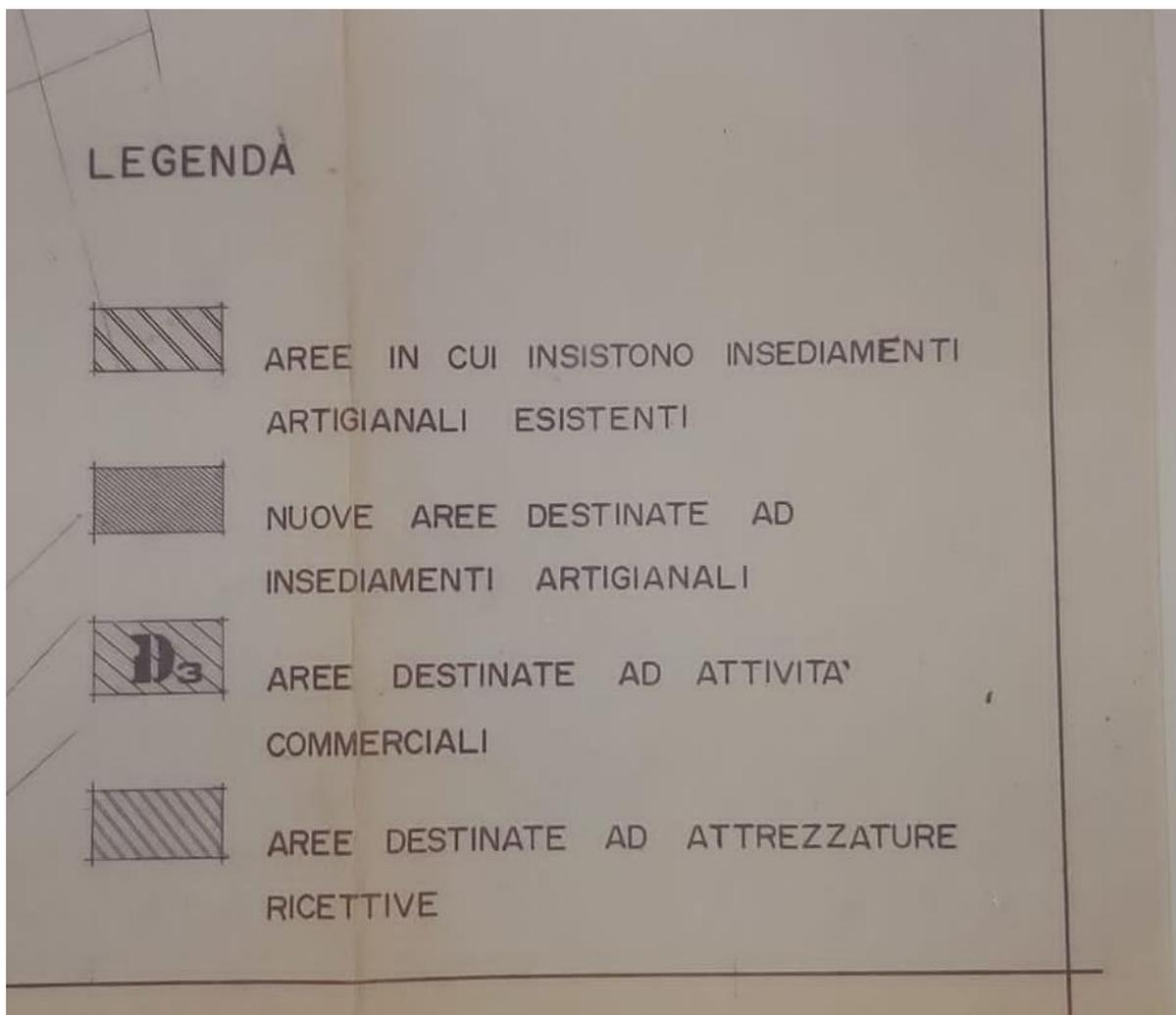
### **Estratto di mappa**

Dal Piano di Fabbricazione (**variante generale del 1997**) del Comune di Campodipietra l'immobile oggetto di perizia ricade in zona D3:

**ZONA D<sub>3</sub> – ATTIVITÀ COMMERCIALI (rif. all. n.9)**

Foglio 3 Part. 623 Sub. 2





I relativi indici edilizi, sono riportati nell'allegato n.8.

I certificati di destinazione urbanistica saranno richiesti all'atto della vendita in quanto hanno una validità temporale limitata.

### ***Identificazione progressa dei beni***

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

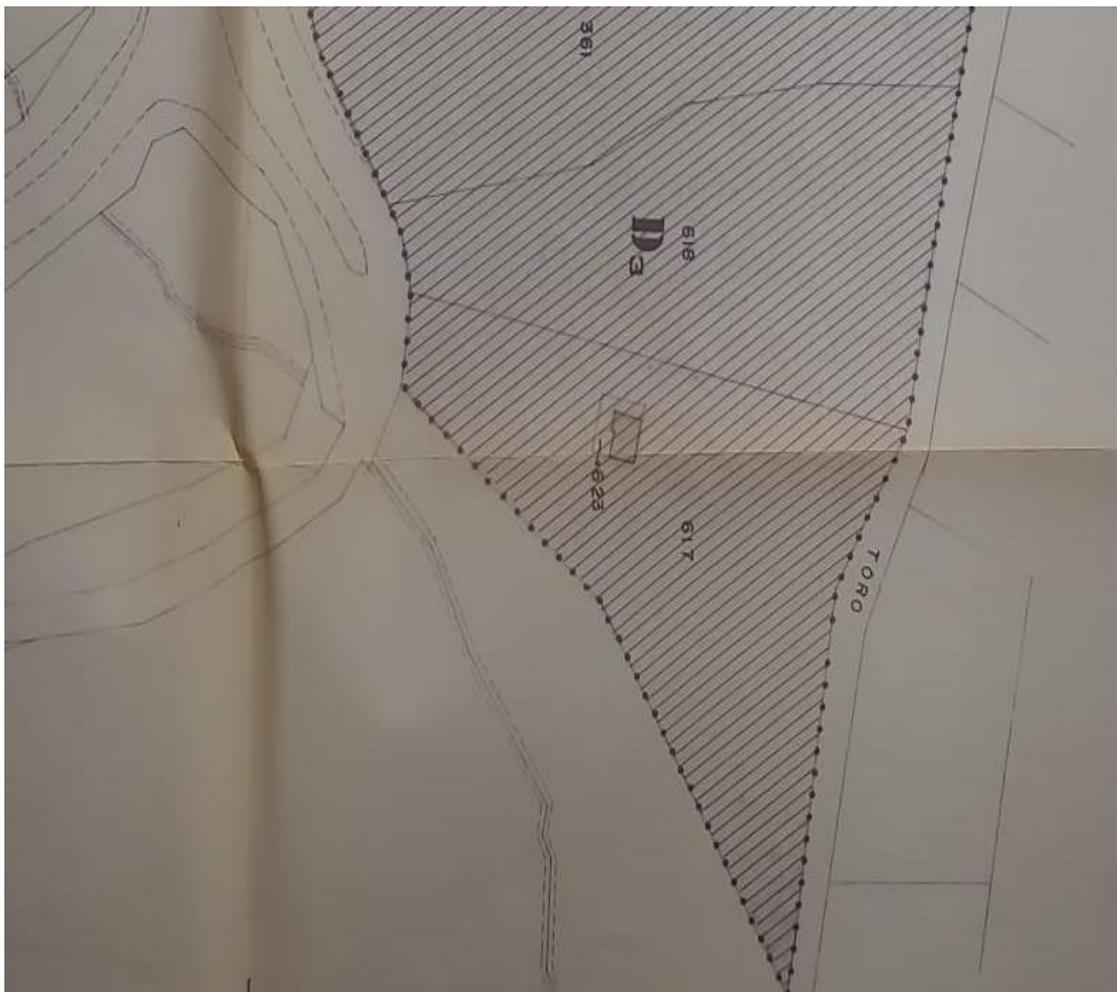
-  *i dati catastali precedentemente assunti dei beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 c.p.c.;*

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

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] Decreto del 09.10.2008 trascritto in data 23.10.2008 Rep. 47 del Tribunale di Campobasso- Decreto di trasferimento immobili n.9704.1/2008.

*i dati catastali precedentemente assunti dei beni pignorati*

Il bene individuato al foglio n.3 p.lla 623 deriva dalla particella 623 e dalla soppressione delle particelle n.617 e n.618 sempre del foglio n.3 (**rif. allegato n.5**).





I beni oggetto di stima sono stati realizzati con Concessione Edilizia n.51/92 del 24.08.92 cui fa seguito una prima variante, la C.E. n.51/92/1 del 30.07.93 per l'ampliamento dell'edificio e alcune modifiche interne con cambio di destinazione d'uso. In seguito il Comune di Campodipietra ha rilasciato una seconda variante, la C.E. n.51/92/1/2 del 10.01.94 riguardante la modifica della distribuzione interna del piano seminterrato. Infine il Comune, non essendo conclusa la costruzione del piano seminterrato corrispondente al sub 2 oggetto di questa perizia, ha rilasciato un certificato di agibilità parziale n.1/94 del 10.04.1994 riguardante la parte da adibire a ristorante-pizzeria.

 *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Non risultano precedenti pignoramenti opponibili alla vendita.

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

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

Si allega visura catastale storica (**Rif. all. n.4**) ed estratto di mappa (**Rif. all. n.3**), non esistono planimetrie catastali del sub n.2 in quanto risulta accatastato in corso di costruzione e privo di rendita;

**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. 31 maggio 2010 n.78 conv. in L. 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi.*

*Nel caso 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.*

Risultando l'edificio ad oggi **non completato** (i lavori risultano fermi in quanto il titolo rilasciato dal Comune è scaduto). Dalle visure catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, il bene oggetto di stima risulta accatastato come sub.2 in corso di costruzione e quindi privo di reddito. Poiché accatastato in corso di costruzione non sono state depositate le planimetrie. Risulta presente solo l'elaborato planimetrico, per cui non è possibile accertare eventuali difformità catastali.

Poiché il fabbricato non è stato completato, non è possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità urbanistiche.

**- C -**

### **Stato di possesso**

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

Il bene oggetto di stima individuato al foglio n.3 p.lla 623 sub.2 non è utilizzato in quanto risulta in corso di costruzione, privo di agibilità e quindi non utilizzabile.

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 la scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Il bene oggetto di stima individuato al foglio n.3 p.lla 623 sub.2 non è utilizzato, in quanto risulta in corso di costruzione e **privo di agibilità** e non è possibile locarlo. L'accesso al bene è stato consentito dal proprietario.

3. Determini il valore locativo del bene.

L'immobile è ancora in corso di costruzione e **privo di agibilità** e non è possibile locarlo, pertanto non occorre determinare il valore locativo del bene.

**- 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 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;*

Non risultano esistenti diritti reali e personali a favore di terzi sui beni pignorati;

**+ servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**

Non risultano esistenti servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo titolo e natura, salvo quella inerente al presente procedimento.

Si precisa che il sub.2 (locale in corso di costruzione) ha come pertinenza il sub.5 bene comune non censibile, rappresentato da una centrale termica, dal vano scala e dal vano montacarico (il sub 5 è un bene comune ai subalterni n.2-3-4), nonché il sub.1 -area urbana- che rappresenta la corte comune a tutti i subalterni.

*+ domande giudiziali e giudizi in corso;*

Non risultano esistenti domande giudiziali e giudizi in corso, salvo quelli inerenti al presente procedimento.

*+ 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 comunale per irregolarità urbanistiche;*

Non risultano vincoli opponibili alla vendita dell'immobile; in merito alle irregolarità urbanistiche non è possibile verificarle, essendo ancora la parte di fabbricato in corso di costruzione.

*+ sequestri penali ed amministrativi;*

Non risultano sequestri penali e amministrativi opponibili alla vendita.

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

Non risultano canoni, livelli, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis comma 1, n.9, disp. Att. c.p.c. e specificatamente: (...)

Essendo l'immobile ancora in corso di costruzione non sono ancora configurate spese di gestione, di manutenzione e condominiali. Per lo stesso motivo non è ancora costituito alcun regolamento condominiale, né tabelle millesimali.

**- E -**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1. *Accerti anche ai fini della regolarità 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;*

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campodipietra (CB), per l'immobile in corso di costruzione, insistente sul terreno identificato al FG.3 p.IIIa 623, Sub. 2, risultano i seguenti titoli edilizi:

- ✚ Concessione Edilizia **n.51/92** del **24.08.92**;
- ✚ Variante alla C.E. **n.51/92/1** del **30.07.93**;
- ✚ Variante alla C.E. **n.51/92/1/2** del **10.01.94**;
- ✚ Certificato di agibilità parziale **n.1/94** del **10.04.1994** – **il presente certificato non è relativo al sub. 2 oggetto di procedura, ma riguarda gli altri sub già accatastati e con rendita;**

*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;*

L'immobile individuato al sub.n.2 del foglio n.3 p.lla 623 risulta privo di rifiniture, impianti, tamponature, infissi ecc. e risulta accatastato in corso di costruzione pertanto non è possibile verificare la compatibilità della destinazione con quella prevista nello strumento urbanistico comunale (**Rif. All. n.9**).

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (e ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza edilizia 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.*

La regolarità e la conformità o meno della costruzione possono essere accertate solo dopo il completamento del fabbricato e la comunicazione di fine lavori al Comune di Campodipietra. Per lo stesso motivo non è stata rilasciata alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità relativamente al sub.2. Si precisa che per l'intero fabbricato risulta sia la fine lavori strutturali che il collaudo statico sismico, nonché l'agibilità parziale dei sub.3 e 4.

*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 accertamenti di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 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 D.P.R. 38/01 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 in corso; 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 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 dell'artt. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Non è possibile esprimersi in merito ad abusi edilizi riguardanti il sub.2, i quali possono essere riscontrati solo a conclusione dei lavori. In merito alla struttura portante del tipo in c.a., si precisa che risulta sia la fine lavori strutturali che il collaudo statico sismico.

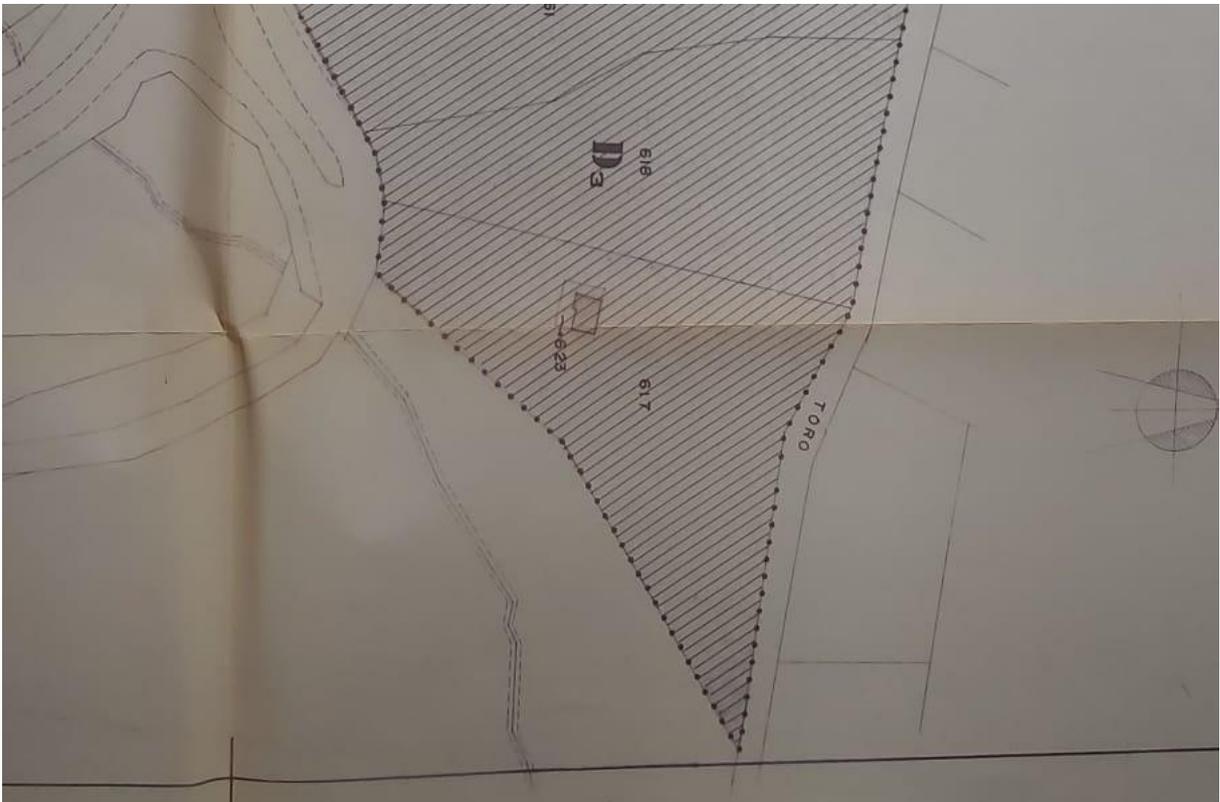
*3. Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere rese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

Non è possibile esprimersi in merito alla stima dei costi per eventuali abusi edilizi del sub.2 in quanto possono essere riscontrati solo a conclusione della costruzione.

4. *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380.*

- ✚ Ente urbano proprietà 1/1 del si [redacted] o in Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al foglio n.3 p.lla 623 sub 1, della superficie di **mq.19.340,00** (bene comune a tutti i subalterni n.2-3-4-5);

Il predetto sub. N.1 rappresenta la corte del fabbricato ed è costituito sia da aree attrezzate a servizio dell'ex ristorante-pizzeria, che da terreno a verde.



*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i. 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.*



Per quanto concerne il sub.1 poiché rappresenta la corte dei sub. 2-3-4-5 (bene comune non censibile), occorre specificarlo nella vendita.

Anche per quanto concerne il sub.5 poiché rappresenta il vano scala dei sub. 2-3-4 (bene comune non censibile), occorre specificarlo nella vendita.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto consiglia di effettuare una vendita complessiva dell'intero immobile e delle pertinenze e quindi **creare un unico lotto di vendita costituito da tutti i sub.** L'importo a base d'asta sarà determinato dalla somma dei singoli beni stimati.

*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, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

I beni sono di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] sono stati pignorati per l'intera quota.

**- G -**

### **Valore del bene e costi**

*1. Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerato come 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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.*

## **SCOPO DELLA STIMA**

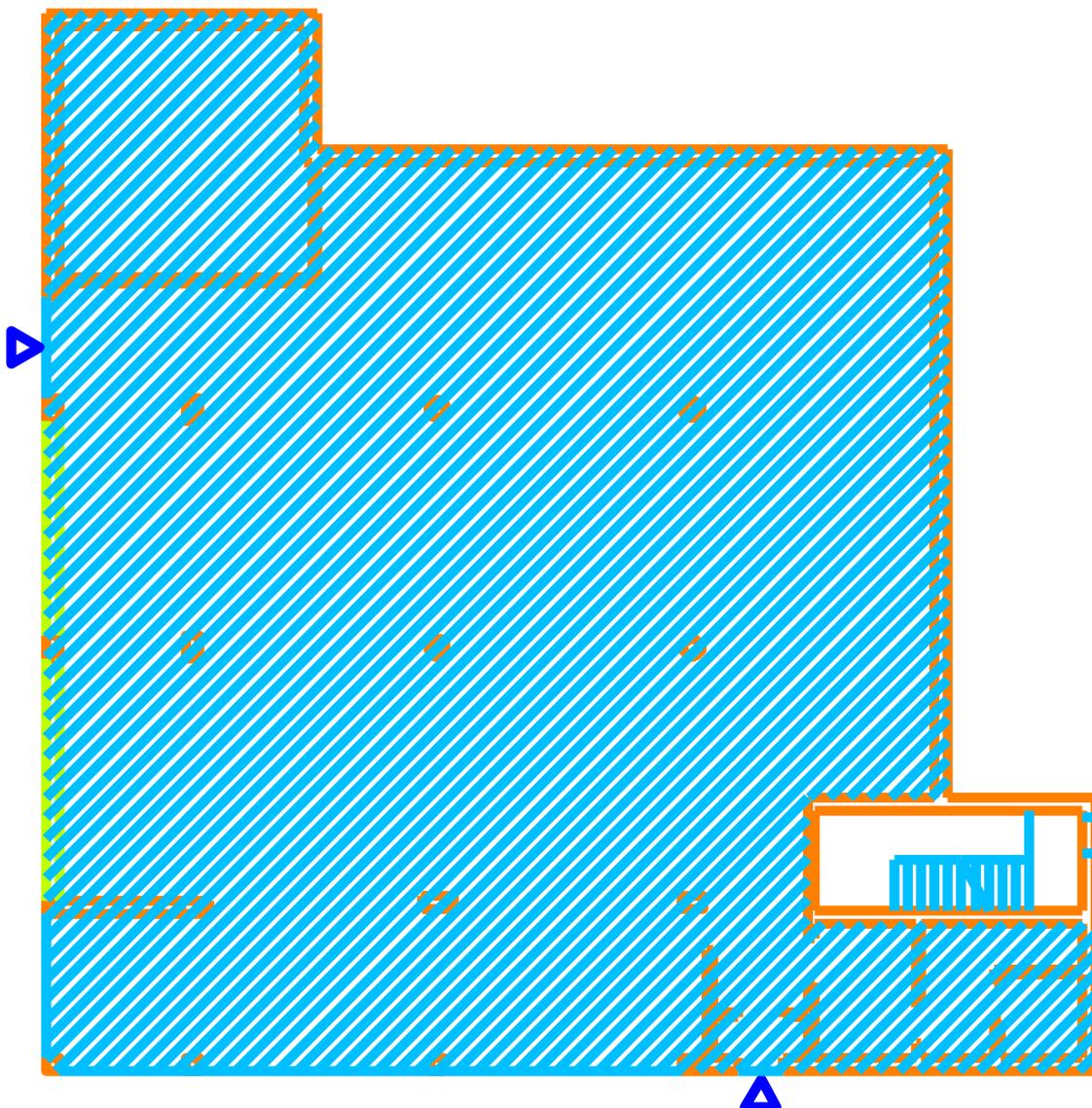
Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni innanzi descritti al fine di poter dar seguito alla relativa procedura.

## **VALUTAZIONE**

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore utilizzando il criterio che si basa ***sul valore di costruzione per l'immobile individuato al sub.2 e 5, mentre per la corte individuata al sub.1 si utilizzerà la stima comparativa.***

I beni oggetto della procedura, per le loro caratteristiche intrinseche (forma geometrica regolare, altezza di piano, vicinanza dalla strada e facilità di accesso, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di edificazioni anche commerciali e sufficienti servizi, ecc.), presentano comunque grado di appetibilità modesto, anche in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare.





Superficie commerciale 434,30 mq  
 Superficie utile 409,80 mq  
 Perimetro 100,25 ml

*Calcolo superfici del Sub. 2, piano seminterrato*

**SUPERFICIE LOCALE IN COSTRUZIONE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie lorda in c.t.</i>
Solaio Piano interrato - SUB.2	434,30 mq	434,00 mq
<b>Totale</b>		<b>434,00 mq</b>

## VALUTAZIONE DEI BENI

Per il fabbricato in corso di costruzione il valore di mercato è stato determinato moltiplicando la superficie della struttura in c.a. realizzata (solai, muri ecc.) per il **valore di costruzione**.

### LOTTO N. 1

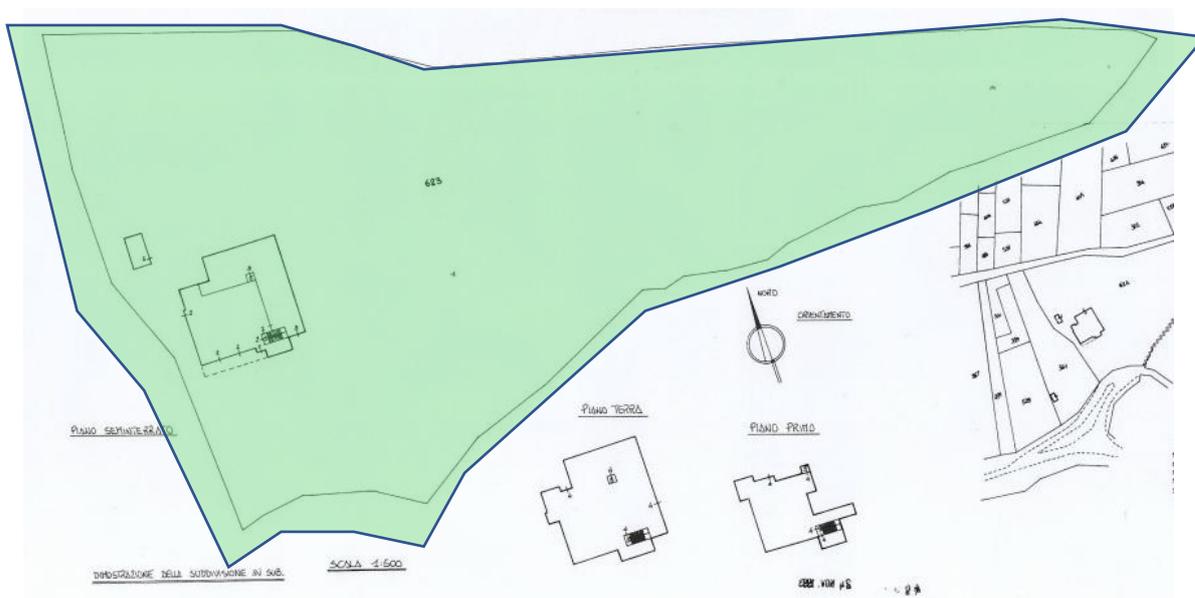
Per quanto riguarda il bene oggetto di stima - sub. 2- in corso di costruzione il valore di mercato è pari al prodotto della superficie commerciale di mq 434,30 per il costo di costruzione, che si può quantificare in **€/mq 350,00** (è il costo medio di costruzione di una struttura in cemento armato con caratteristiche normali e di medie dimensioni):

$$V_1 \text{ piano interrato} + \text{muri perimetrali} = 434,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{151.900,00}$$

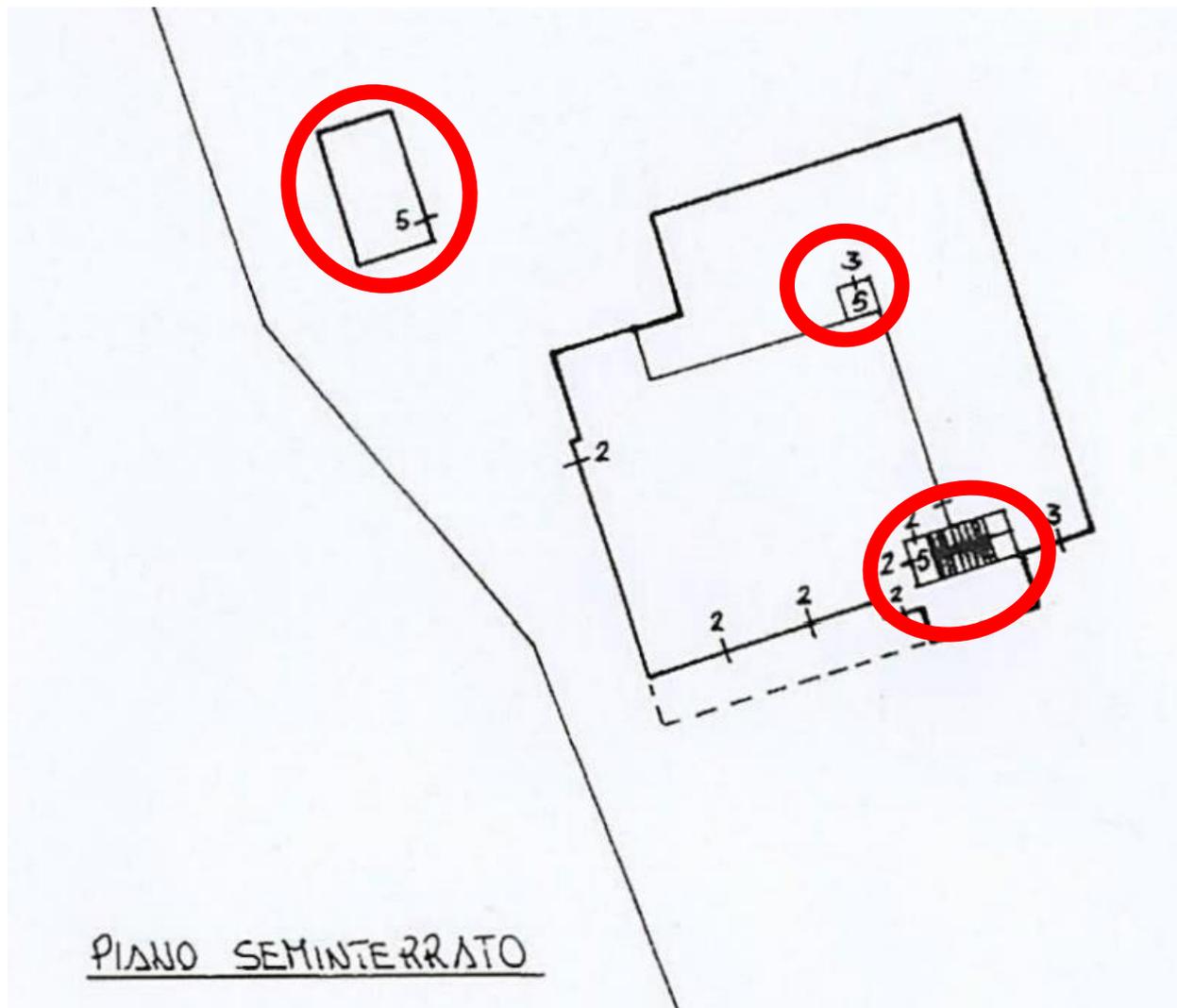
Al predetto valore si dovrà sommare il valore dei beni comuni non censibili ed individuati al sub.1 e sub.5.

In particolare risultano:

- la **corte di pertinenza del fabbricato**, censita in catasto al FG.3 p.lla 623 sub 1, comune ai sub 2, 3, 4 e 5, ha una consistenza di **19.340** mq



**Sub. 1, corte di pertinenza del fabbricato**



**Sub. 5 - centrale termica (in alto a sinistra), vano montacarichi e vano scale.**

La realtà di mercato dei terreni con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato che sono state incentrate sia nel Comune di Campodipietra (CB) che nei comuni limitrofi, dove è stato possibile ricavare dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

Attraverso tale indagine di mercato, è stato possibile riscontrare una situazione di blocco delle transazioni, che risultano quasi nulle per i terreni, imputabile alla crisi economica degli ultimi anni.

Dalla ricerca effettuata, il prezzo unitario medio di mercato è risultato di **15,00 €/mq (rif. all.11)** in linea con il valore unitario di esproprio per pubblica utilità nella zona;

$$V_2 \text{ corte comune} = 19.340,00 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 290.100,00}$$

Per la determinazione del valore di mercato del **vano scala**, comune ai sub 2, 3 e 4 (dimensioni 6,40 X 2,80 m) si è proceduto moltiplicando la superficie delle scale per il valore di costruzione.

Il valore di costruzione, considerando le rifiniture e il buono stato di manutenzione risulta pari a €/mq 500,00 :

$$\mathbf{V_3 \text{ scala comune} = 17,92 \text{ mq} \times 3 \times 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 26.880,00}}$$

Per la determinazione del valore di mercato del **vano montacarico**, comune ai sub 2, 3 e 4 comune ai sub 2, 3, 4 (dimensioni 1,90 X 2,30 m) si è proceduto moltiplicando la superficie delle vano per il valore di costruzione.

Il valore di costruzione, risulta pari a €/mq 500,00 :

$$\mathbf{V_4 \text{ vano montacarichi} = 4,37 \text{ mq} \times 3 \times 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 6.550,00}}$$

Per la determinazione del valore di mercato del la **centrale termica**, comune ai sub 2, 3 e 4 (dimensioni 4,80 X 8,20 m) si è proceduto moltiplicando la superficie delle vano per il valore di costruzione.

Il valore di costruzione, risulta pari a €/mq 350,00 :

$$\mathbf{V \text{ centrale termica} = 39,36 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 13.776,00}}$$

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.1** oggetto di perizia risulta pari ad **€ 489.211,00** .

$$\mathbf{V \text{ totale} = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5 = 151.900 + 290.100 + 26.880 + 6.555 + 13.776 = \mathbf{€ 489.211,00}}$$

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.*



## **LOTTO N.1**

### ***Il lotto n.1 è costituito dai seguenti beni:***

- ✚ Unità immobiliare, proprietà 1/1 del s. [REDACTED] sito in Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al foglio n.3 p.lla 623 sub 2, in corso di costruzione;

La superficie del sub.2, locale in corso di costruzione è pari a 434,30 mq.

- ✚ Ente urbano proprietà 1/1 del sig. [REDACTED] sito in Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al foglio n.3 p.lla 623 sub 1, della superficie di **mq.19.340** (bene comune a tutti i subalterni n.2-3-4-5);
- ✚ Bene comune non censibile proprietà 1/1 del sig. [REDACTED], sito in Campodipietra (CB), censito in catasto fabbricati al foglio n.3 p.lla 623 sub 5, centrale termica, vano scala e vano montacarico (bene comune ai subalterni n.2-3-4).

Per quanto concerne il sub.1 poiché rappresenta la corte dei sub. 2-3-4-5 (bene comune non censibile), occorre specificarlo nella vendita.

Anche per quanto concerne il sub.5 poiché rappresenta il vano scala, la centrale termica ed il vano montacarico, dei sub. 2-3-4 (bene comune non censibile), occorre specificarlo nella vendita.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto consiglia di effettuare una vendita complessiva dell'intero immobile e delle pertinenze e quindi **creare un unico lotto di vendita.**

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue. Gli immobili possono essere venduti solo in un unico lotto.

La stima è stata effettuata determinando il **valore di costruzione** della del bene individuato al sub.2 più il valore dei beni comuni ad essa afferenti.

Il più probabile valore di mercato del **lotto n.1** oggetto della presente CTU è pari a **€ 489.211,00** come di seguito riportato in tabella:

#### **RIEPILOGO LOTTO**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE €</b>
<b>Sub.2 – locale in corso di costruzione</b>	€ 151.900,00
<b>Sub.1 area urbana corte comune ai tutti i sub. 2-3-4-5</b>	€ 290.100,00
<b>Sub.5 – bene comune non censibile comune ai sub.2-3-4 (scale, centrale termica, montacarichi)</b>	€ 47.211,00
	<b>TOTALE € 489.211,00</b>

Non è possibile esprimersi in merito ad abusi edilizi e catastali in quanto il locale individuato al foglio n.3 , p.lla 623 sub.2 risulta accatastato in corso di costruzione.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.47+2 pagine e n.13 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

*Campobasso, 15.03.2022*

**IL CTU**

Dott. Ing. 

## **INDICE RELAZIONE CTU**

<b>Premessa</b>	pag. 1
<b>Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag. 13
<b>Risposta ai quesiti</b>	pag. 13
- <b>A:</b> <i>"Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc"</i>	pag. 13
- <b>B:</b> <i>"Identificazione e descrizione attuale dei beni"</i>	pag. 15
- <b>C:</b> <i>"Stato di possesso"</i>	pag. 30
- <b>D:</b> <i>"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"</i>	pag. 31
- <b>E:</b> <i>"Regolarità edilizia ed urbanistica"</i>	pag. 33
- <b>F:</b> <i>"Formazione dei lotti"</i>	pag. 37
- <b>G:</b> <i>"Valore del bene e costi"</i>	pag. 38
<b>Conclusioni</b>	pag. 45
<b>Indice CTU</b>	pag. 48
<b>Indice allegati</b>	pag. 49

## **INDICE ALLEGATI**

<b>ALLEGATO 1</b>	<i>NOMINA E GIURAMENTO C.T.U - VERBALE CONFERIMENTO INCARICO - QUESITI CTU</i>
<b>ALLEGATO 2</b>	<i>RICHIESTA DI PROROGHE</i>
<b>ALLEGATO 3</b>	<i>ESTRATTO DI MAPPA</i>
<b>ALLEGATO 4</b>	<i>VISURA STORICA</i>
<b>ALLEGATO 5</b>	<i>VISURA STORICA TERRENI ed ESTRATTO DI MAPPA (provenienza da frazionamenti)</i>
<b>ALLEGATO 6</b>	<i>ELABORATO PLANIMETRICO</i>
<b>ALLEGATO 7</b>	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAMPODIPIETRA</i>
<b>ALLEGATO 8</b>	<i>RILIEVO METRICO</i>
<b>ALLEGATO 9</b>	<i>P. di F. - CAMPODIPIETRA</i>
<b>ALLEGATO 10</b>	<i>ESTRATTO DI MATRIMONIO</i>
<b>ALLEGATO 11</b>	<i>CALCOLO SUPERFICI</i>
<b>ALLEGATO 12</b>	<i>RICERCA DI MERCATO</i>
<b>ALLEGATO 13</b>	<i>ISPEZIONE IPOTECARIA</i>

Campobasso, 15.03.2022

**IL CTU**

Dott. Ing. XXXXXXXXXX