



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Giudice dell'Esecuzione  
dott.ssa CLAUDIA CARISSIMI

### Relazione di consulenza tecnica estimativa

**OGGETTO :** PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n° 38/2022

**PROMOSSA DA:** [REDACTED]

**CONTRO** [REDACTED]

**C.T.U:** geom. Michelina M. Cirelli



Campobasso, 25 gennaio 2023

**INDICE**

- <b>Premessa</b>	<b>Pag. 3</b>
- <b>Elenco quesiti dell'ordinanza</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	
- <b>QUESITO -A-</b> Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc .	<b>Pag. 8</b>
- <b>QUESITO -B-</b> Identificazione e descrizione attuale dei beni	<b>Pag.8</b>
- <b>QUESITO -C-</b> Stato di possesso	<b>Pag.12</b>
- <b>QUESITO -D-</b> esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	<b>Pag.12</b>
- <b>QUESITO-E-</b> regolarità edilizia ed urbanistica	<b>Pag.13</b>
- <b>QUESITO -F-</b> formazione dei lotti	<b>PAG.13</b>
- <b>QUESITO -G-</b> valore del bene e costi	<b>PAG.14</b>
- <b>CONCLUSIONI</b>	<b>Pag.15</b>
<b>ALLEGATI</b>	
1- Visura camerale	
2- visure storiche	
3- Foto e planimetrie inserite in relazione	
4- Scheda sintetica	
5- Certificato di Destinazione urbanistica	

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

G.E. dott.ssa CLAUDIA CARISSIMI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n° 38/2022

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (esecutato)

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

**PREMESSA**

La sottoscritta geom. Michelina M. Cirelli, nata a Campobasso il 28.09.63 e residente a Cercemaggiore, con studio tecnico in via G. Bozza n°4 23, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Campobasso n° 698, è stata nominata Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva in oggetto dal G.E. Dott.ssa Claudia Carissimi in data 14/11/2022, per rispondere ai seguenti quesiti:

-A-

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

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione 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 d'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 alleggi 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 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 i punti di cui sopra). All'uopo alleggi 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 le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e 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. 567cpc;*
- 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, alleggi:*

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

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

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità 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 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 via 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. 4*



- 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'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli 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 e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

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

5

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)** Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

**2)** In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 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. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR 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 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. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

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

- F -

#### **Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. 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.

-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 valor 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. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

**Risposte ai quesiti contenuti nell'ordinanza**

**QUESITO -A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc .**

La documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta dall'analisi effettuata, idonea ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c. in quanto composta da: relazione notarile con allegati, estratto di mappa censuaria e visura storica meccanizzata, nota di trascrizione. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

Dalla visura camerale la società DPD è in liquidazione con iscrizione del 29/12/2020, come riportato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 01/08/2022.

**QUESITO -B-**

**📍 Identificazione e descrizione attuale dei beni -Punto 1 - 2 - 3.**

La sottoscritta in collaborazione con il Custode Professionale avv. Giuseppe Terriaca, ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati il giorno 28 dicembre 2022 alle ore 10,00.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da quattro appezzamenti costituenti unico lotto, ubicati nel comune di Campobasso alla località San Giovanni in Golfo e censiti all'Ufficio Provinciale del Territorio come segue:

COMUNE DI CAMPOBASSO - LOTTO UNICO-								
N° cespite	FG.	P.IIa	Categ.	Clas.	Consistenza mq	Rendita	confinanti	
<b>CATASTO FABBRICATI</b>								
1	34	1322	F1-Area urbana		40		Il lotto confina: a nord-ovest con la strada comunale, a ovest con ██████████, a nord con ██████████, ad est d ██████████.	
<b>CATASTO TERRENI</b>								
2	34	1185	SEM.	3	840	RD.1.52 RA.2.82		
3	34	1186	SEM.	3	250	RD.0.45 RA.0.84		
4	34	1323	SEM.	3	2070	RD.3.74 RA.6.95		

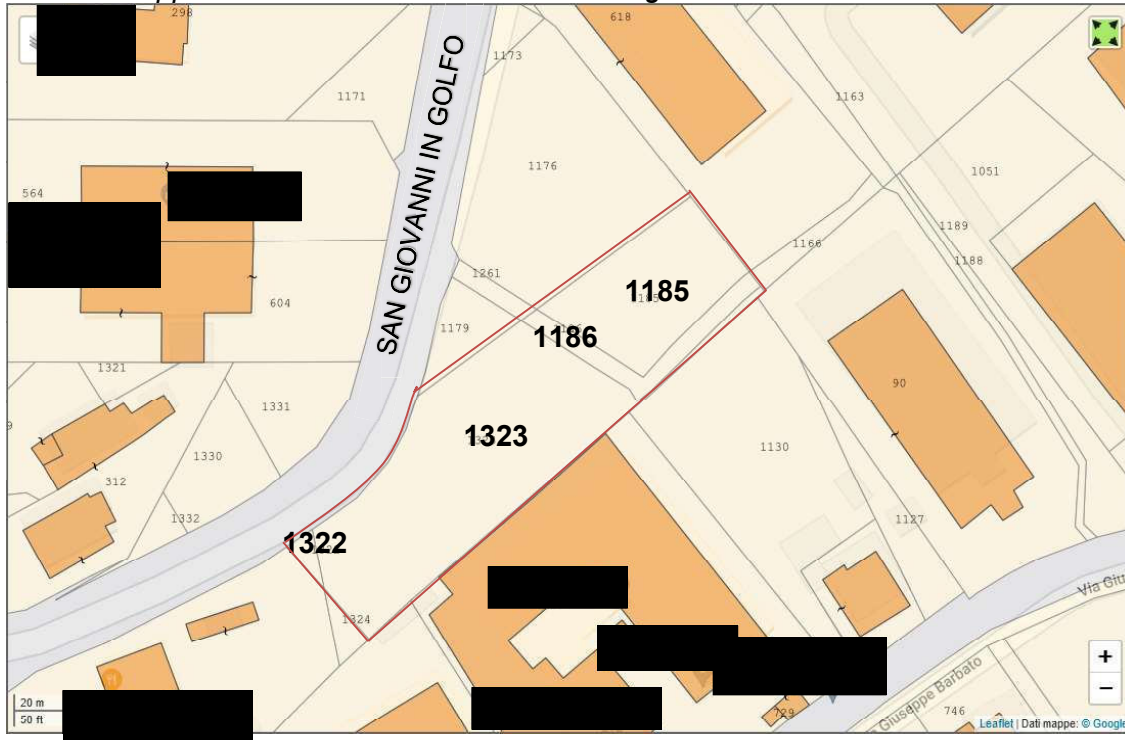
**Superficie totale del lotto mq 3200**

Il cespite n°1 è censito al Catasto Fabbricati perché identificato come area urbana derivante dal frazionamento effettuato il 24/01/2007 dalla vecchia proprietaria la sig.ra ██████████ gli altri immobili sono registrati al catasto terreni. I beni staggiti in

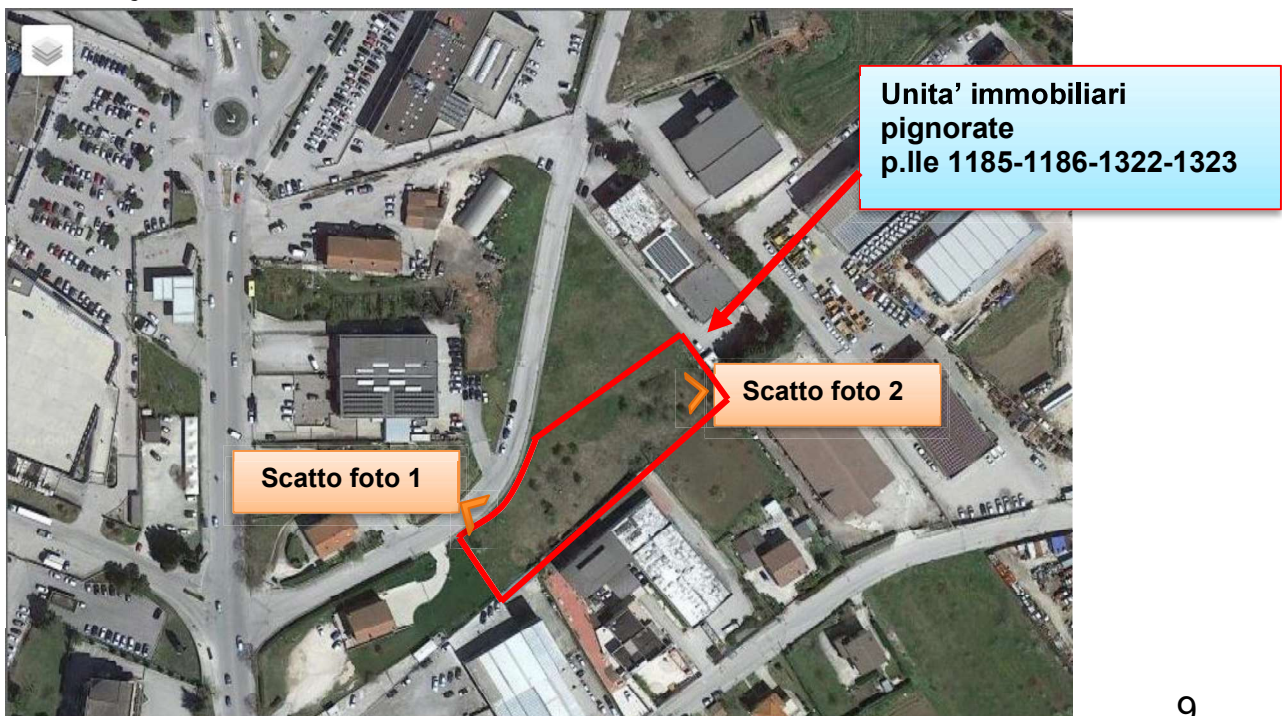


considerazione della consistenza e delle caratteristiche degli immobili possono essere raggruppati in un unico lotto formato dalle particelle 1322-1323-1185-1186.

*Estratto mappa catastale. Fonte: servizio WMS Agenzia delle Entrate*



*Immagine satellitare dell'area. Fonte: Visual Taf*





**FOTOGRAMMA 1**



**FOTOGRAMMA 2**



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 5) n°2023/001, rilasciato dal comune di Campobasso il 17/01/2023 ai sensi dell'art.30 del DPR 380/2001, le particelle sono comprese nel vigente PRG del comune nella zona denominata "I- Industria".

In tale zona è consentita l'edificazione attraverso la predisposizione da parte dell'amministrazione comunale di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate. Il lotto minimo è di 2500 mq, l'indice di fabbricazione è di 3 mc/mq, i distacchi da confini o corpo di fabbrica non inferiori a 8 mt.

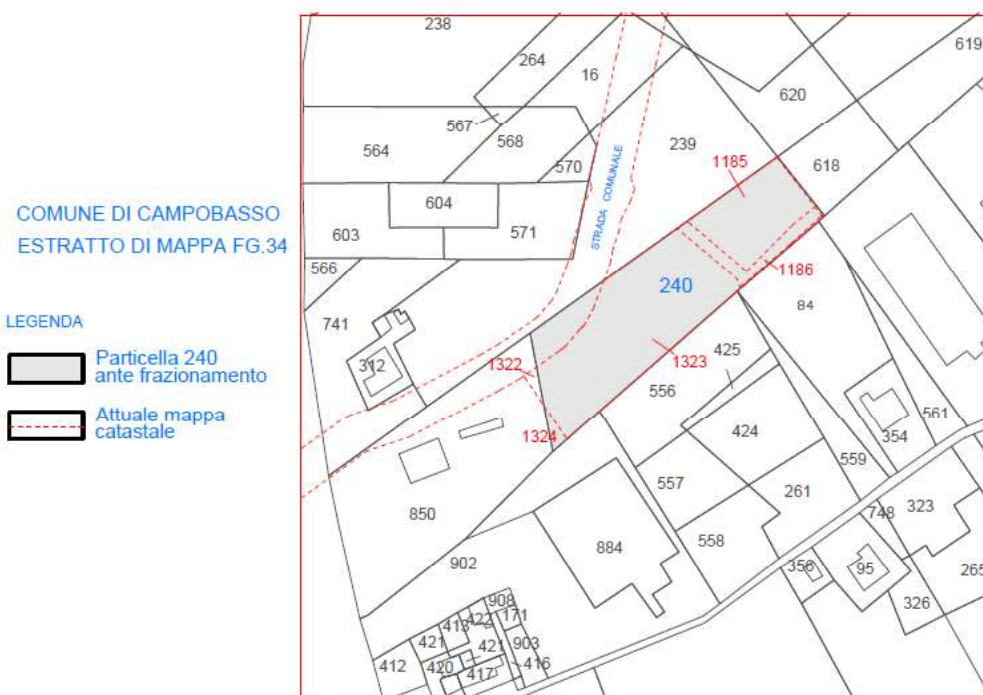
**Identificazione progressa dei beni - Punto 1 e 2.**

Come da visura storica (All. 2) e da certificato notarile, l'intero compendio immobiliare oggetto del procedimento, originariamente era identificato nel N.C.T. del comune di Campobasso unitamente alla maggiore consistenza della **p.lla 240 del foglio 34**, ha poi assunto gli attuali identificativi catastali a seguito di ripetuti frazionamenti.

Per questo motivo i dati catastali riportati nel titolo di provenienza del debitore (atto di compravendita del 16/01/2008 per notaio Eliodoro Giordano), differiscono da quelli trascritti nel precedente titolo di donazione (donazione del 17/03/1994 del notaio Silvestri Delli Veneri) come indicato anche nella relazione notarile.

Non sono presenti difformità nell'arco del ventennio anteriore al primo titolo, sia per la registrazione dei dati catastali che per le rappresentazioni planimetriche, infatti la storia della particella originaria 240 è seguita correttamente da tutti i frazionamenti si allega una planimetria

storica nella quale è messa a confronto la p.lla 240 prima dei frazionamenti con le particelle attuali.







■ **2008** atto pubblico di Compravendita, Pubblico Ufficiale notaio Eliodoro Giordano di Campobasso Repertorio 21254 del 16/01/2008. Trascrizione presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso del 14/02/2008 Registro Particolare 1097 Registro Generale 1587.

■ **2014** iscrizione ipotecaria giudiziale del 16/12/2004 registro generale 10346 registro particolare 1054. A favor

■ **2022** trascrizione verbale di pignoramento immobili del 01/08/2022 registro generale 8600 registro particolare 7148. A favo

Gli immobili non sono gravati da vincoli ed altri oneri giuridici, oltre alla procedura espropriativa oggetto della ctu.

Nessuna delle unità immobiliari pignorate ricade su suolo demaniale o sottoposto a vincoli storici, paesaggistici, archeologici, urbanistici o amministrativi.

#### QUESITO -E-

✚ **regolarità edilizia ed urbanistica** -Punto 1 - 2.

I terreni attualmente sono incolti, ricadono nella zona come rappresentato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°2023/001, rilasciato dal comune di Campobasso il 17/01/2023 e sono compresi nel vigente PRG del comune nella zona denominata "I- Industria".

In tale zona è consentita l'edificazione attraverso la predisposizione da parte dell'amministrazione comunale di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate. Il lotto minimo è di 2500 mq, l'indice di fabbricazione è di 3 mc/mq, i distacchi da confini o corpo di fabbrica non inferiori a 8 mt.

Non è stata riscontrata alcuna irregolarità urbanistica e nessuna edificazione su di essi.

#### QUESITO -F-

✚ **formazione dei lotti** -Punto 1 - 2.

la vendita dei beni pignorati non può essere effettuata in più lotti in considerazione della tipologia degli stessi, nonché della conformazione planimetrica, inoltre essendo la superficie totale degli appezzamenti pari a 3200 mq, una suddivisione non garantirebbe il lotto minimo di 2500 mq previsto dalle N.T.A del comune di Campobasso per l'edificazione degli stessi.



**QUESITO -G-**

 **valore del bene e costi** -Punto 1 - 2 - 3.

La stima è stata effettuata con metodo sintetico per comparazione, che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il valore di mercato attribuito al lotto è stato determinato in considerazione della sua ubicazione, sia rispetto alla posizione geografica che in relazione alla distanza dai centri abitati e commerciali, essendo questa una zona commerciale-industriale di rilievo, nonché rispetto alle grandi arterie di comunicazione. L'incidenza negativa considerata è riferita alla sua conformazione sviluppata in forma allungata con ridotto affaccio su strada pubblica, oltre ad una giacitura in declivio verso il confine con fabbricati posti a quota inferiore rispetto a quello di giacitura del lotto, per cui una futura edificazione comporta la realizzazione di opere edilizie importanti.

Il confronto fatto nella perizia non è stato effettuato con molti atti di compravendita in quanto per la tipologia e per zona non sono stati stipulati molti atti di compravendita.

In particolare è stato preso in considerazione :

- un annuncio su portale immobiliare "casa.it" dove il prezzo richiesto per la vendita di un

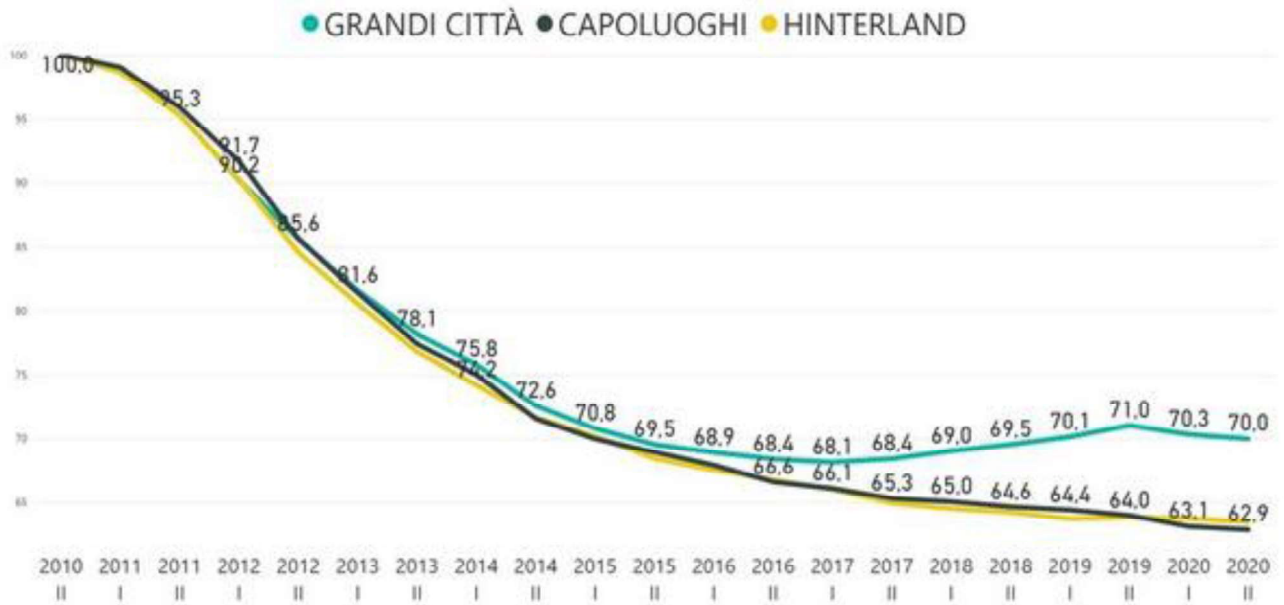


terreno ubicato nelle immediate vicinanze del lotto oggetto di stima era di **€ 40.00/mq**

- l'atto di compravendita del 2008 per notaio Eliodoro Giordano di Campobasso Repertorio 21254 del 16/01/2008, con il quale la società [redacted] acquistò il lotto oggetto di pignoramento ed il prezzo di acquisto è di **€ 50.00/mq**.

L'andamento dei prezzi del mercato immobiliare dal 2008 ad oggi ha subito una forte contrazione come riportano gli studi effettuati dall'U [redacted]

### Andamento dei prezzi



In riferimento a quanto in precedenza riportato, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni e si determina quanto segue:

- gli immobili possono essere venduti solo in unico lotto.
- il valore unitario da attribuire al lotto in esame sia pari ad € 47.00/mq pertanto in riferimento alla superficie complessiva si ha

**VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO**

€ 46.87 X 3200 mq = € **150.000,00**

**CONCLUSIONI**

In merito ai quesiti si è risposto nell'ordine proposto.

Copia della presente relazione sarà inviata al creditore procedente ed al debitore a mezzo pec. La relazione di stima è stata inviata tramite registro informatico al SIECIC.

Con quanto sopra detto si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal **G.E. dott.ssa**

**CLAUDIA CARISSIMI**

Cercemaggiore, 25 gennaio 20223

IL C.T.U.



geom. Michelina M. Cirelli

