

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Ill.mo Giudice Esecutore dott.ssa Emanuela LUCIANI

Relazione del C.T.U. per la procedura di espropriazione immobiliare n. 8/2023 R.G. Es.

promossa da [redacted] nei confronti della [redacted]

PREMESSA

Con provvedimento del 20 dicembre 2023 il sottoscritto geom. [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al [redacted] veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare in epigrafe. In data 27 dicembre 2023, dopo aver preso visione del contenuto dell'incarico e dei quesiti, ha prestato giuramento di rito secondo le modalità indicate e accettato l'incarico da espletarsi entro 90 giorni dalla data sopraindicata per il deposito della relazione tecnica estimativa, con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Operazioni peritali

Valutata la completezza della documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo telematico dalla parte istante, il sottoscritto ha fissato giorno ed ora del sopralluogo, per l'inizio delle operazioni peritali (Rif. allegato 1), inviandone comunicazione tramite posta raccomandata al debitore e a mezzo PEC al custode giudiziario e al creditore. Copia della comunicazione è stata inoltre depositata telematicamente in cancelleria, ai sensi dell'art. 492, comma 2, Cpc. Nell'occasione il sottoscritto ha eseguito un rilievo metrico e fotografico (Rif. allegati 2-3) e verificato la conformità catastale e urbanistica dei beni, ma non ha potuto informare il debitore esecutato della possibilità di evitare la vendita dei beni pignorati, consegnandogli copia del foglio informativo fornitogli (Rif. Allegato 4), non avendo questi preso parte al sopralluogo.

Successivamente, presso lo Sportello Unico Edilizia del comune di Campobasso, è stata presentata in via telematica richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e documenti inerenti alla regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto della procedura (Rif. Allegato 5).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati nel ventennio antecedente all'attualità (Rif. allegato 6).



geom. [redacted]

Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D

Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso

Contatti [redacted]



Sono state inoltre prodotte, in via telematica, le visure catastali storiche, le planimetrie relative agli immobili (Rif. allegato 7) ed acquisita copia dell'atto d'acquisto degli stessi (Rif. allegato 8) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso.

Dunque ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento e acquisito ogni altro elemento necessario, procede a dare sistematica risposta ai quesiti formulatigli.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Punto 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 evidenziando le eventuali mancanze o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Il confronto tra la documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia dell'Entrate di Campobasso e la documentazione allegata agli atti di causa, contenente la certificazione notarile a firma del notaio dott. Nicola PILLA (Rif. allegato 9) in sostituzione del certificato ipocatastale, evidenzia la completezza della stessa.

Punto 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).

Il trasferimento di proprietà in favore dell'esecutato è avvenuto con atto di compravendita, che si allega in copia (Rif. allegato 8), a rogito del notaio dott. CASSANO Lorenzo di San Severo in data 30/01/2013, Repertorio 159753 del 30/01/2013, trascritto il 07/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso al n. 1167 di formalità.

Punto 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.

Il debitore è una persona giuridica pertanto non risulta possibile l'acquisizione del documento.

Punto 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.

Nella documentazione agli atti è presente la certificazione notarile, a firma del notaio dott. Nicola PILLA di Campobasso, che si allega in copia (Rif. allegato 9).



geometra: [REDACTED]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: [REDACTED]



QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

Punto 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.

I beni in esame risultano di proprietà 1/1 della [REDACTED] con sede a [REDACTED] gli stessi sono censiti al catasto fabbricati del comune di Campobasso e precisamente:

- 1) Foglio 60, Particella 1198, Sub. 8 – zona censuaria 1, via L. Pirandello n. SNC., P. S1, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 3 mq, Superficie totale 4 mq, Rendita Euro 7,28;
- 2) Foglio 60, Particella 1198, Sub. 38 – zona censuaria 1, via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq, Superficie totale 13 mq, Rendita Euro 52,78;
- 3) Foglio 60, Particella 1198, Sub. 39 – zona censuaria 1, via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq, Superficie totale 13 mq, Rendita Euro 52,78;
- 4) Foglio 60, Particella 1198, Sub. 40 – zona censuaria 1, via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq, Superficie totale 13 mq, Rendita Euro 52,78;
- 5) Foglio 60, Particella 1201, Area Urbana – via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. F/1, Cons. 723 mq, Rendita Euro --.

L'unità di cui al punto 1 del precedente elenco identifica un piccolo locale di deposito (cantina) posto al 1° livello seminterrato (S1) di una palazzina per appartamenti di 6 piani fuori terra. L'accesso al livello sotto strada del fabbricato è consentito sia per mezzo della scala e dell'ascensore condominiale che dalla rampa di entrata diretta al piano seminterrato, regolata da un cancello carrabile. Il locale di pianta rettangolare presenta una superficie calpestabile di



geometra [REDACTED]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail: [REDACTED]



mq 3,50 e un'altezza di m 2,70, le pareti sono costituite da blocchi squadri in calcestruzzo alleggerito tinteggiati di bianco, mentre la pavimentazione è realizzata in cemento industriale. La porta di ingresso presenta un'anta singola realizzata in alluminio. La parete opposta all'ingresso confina con un terrapieno, le pareti laterali confinano con altre due cantine, rispettivamente con il sub. n. 7 a sinistra e con il sub. n. 9 a destra.

Le unità di cui ai punti 2, 3 e 4 identificano dei posti auto scoperti collocati sul piazzale asfaltato antistante il fabbricato. Ciascuno di essi presenta una superficie di circa 14,00 mq in virtù delle dimensioni in pianta di ml 2,50 di larghezza per ml 5,50/5,80 circa di lunghezza. Tali dimensioni sono riscontrabili unicamente dalla consultazione delle planimetrie catastali in quanto in loco non è presente alcun elemento identificativo. I posti auto in oggetto confinano a Sud con l'area urbana oggetto della procedura, a Ovest con un muro che delimita la proprietà, a Est con corte comune.

L'area urbana di cui al punto 5 costituisce buona parte del piazzale antistante il fabbricato, è pressappoco pianeggiante e presenta una superficie asfaltata di circa 405 mq, mentre una porzione residua della stessa, con superficie in pianta di circa 295 mq, risulta priva di trasformazioni e in declivio verso la rampa di accesso della Tangenziale Est di Campobasso, con la quale confina in direzione Sud. Confina inoltre a Nord con la Particella n. 1198, a Est con la particella 1102 e a Ovest con la particella n. 1092.

Sul luogo non risulta possibile individuare con precisione tutti i limiti dell'area, vista l'assenza di chiari elementi identificativi, risulterà pertanto necessario consultare la documentazione progettuale o l'elaborato planimetrico del piano S1, agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (catasto fabbricati).

Superfici lorde commerciali e superfici utili

La consistenza dei beni in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata nel rispetto del D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 e s.m.i., sulla base sia dei rilievi metrici effettuati che con l'ausilio delle planimetrie reperite in Catasto. Le unità immobiliari in esame appartengono ai Gruppi "R" (*Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*) e "T" (*Unità immobiliari a destinazione terziaria*).

Più precisamente i posti auto scoperti rientrano nella categoria **"R/4" che comprende: posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.**



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail [redacted]



Il locale di deposito invece rientra nella categoria "T/2": magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali.

Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Calcolo delle superfici lorde commerciali

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda raggugliata
Locale di deposito (cantina)	4,55 mq	1,00	4,55 mq
Posto auto (A)	13,56 mq	1,00	13,56 mq
Posto auto (B)	13,94 mq	1,00	13,94 mq
Posto auto (C)	14,31 mq	1,00	14,31 mq

Calcolo delle superfici utili

Destinazione	Superficie utile
Locale di deposito (cantina)	3,55 mq
Posto auto (A)	13,56 mq
Posto auto (B)	13,94 mq
Posto auto (C)	14,31 mq
Area urbana	705,00 mq

Punto 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.

La natura dei beni pignorati non permette l'individuazione di locali di pertinenza o vani accessori degli immobili. L'accesso al locale di deposito (N.C.E.U.: Fig. 60, part. 1198, sub. 8) è consentito per mezzo della scala condominiale o della rampa di entrata diretta al piano seminterrato regolata da un cancello carrabile (N.C.E.U.: Fig. 60, part. 1198, sub. 1, 2, 3). I posti auto (N.C.E.U.: Fig. 60, part. 1198, sub. 38, 39, 40) sono raggiungibili dallo spiazzo antistante il fabbricato che comprende uno spazio comune di manovra (N.C.E.U.: Fig. 60, part. 1198, sub. 2) e parte dell'area urbana oggetto di pignoramento (N.C.E.U.: Fig. 60, part. 1201).



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail: geom[redacted]



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

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area urbana pignorata N.C.T. – Foglio 60, particella 1201 (Rif. allegato 10).

Identificazione pregressa dei beni

Punto 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 c.p.c.;*
- *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.*

Dalla consultazione della documentazione agli atti e da quella personalmente acquisita non sono emerse difformità tra i dati catastali, il titolo di provenienza del debitore, le note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, l'atto di pignoramento.

Si allegano la visura catastale storica, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali degli immobili (Rif. allegato 7).

Punto 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 ivi 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 a quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso 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.

Dai rilievi e dalle indagini effettuate non si riscontrano difformità urbanistiche.



Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
Contatti: e-mail: geom. [redacted]



QUESITO C – Stato di possesso

Punto 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.

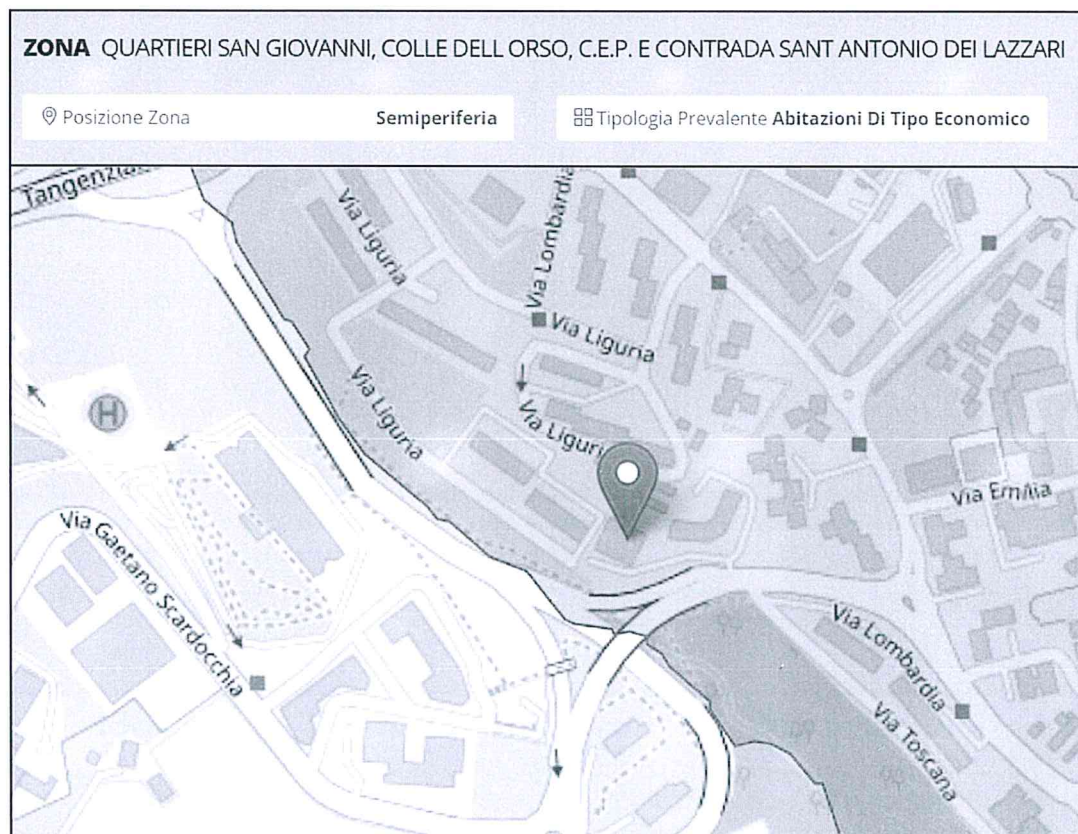
I beni oggetto di pignoramento non risultano attualmente utilizzati dal proprietario né da terzi.

Punto 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.

L'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso non ha palesato l'esistenza di contratti di locazione o comodato per gli immobili oggetto della procedura (Rif. allegato 6).

Punto 3 – Determini il valore locativo del bene.

Per la determinazione del più probabile valore locativo si è proceduto con indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadrato nella zona codificata "D2 - QUARTIERI SAN GIOVANNI, COLLE DELL'ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT ANTONIO DEI LAZZARI", di immobili simili sulla piazza di Campobasso, confrontati con le quotazioni O.M.I.



L'indagine svolta sul portale www.borsinoimmobiliare.it ha rilevato, per unità immobiliari affini quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla



geometri
Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
Contatti: e-mail:



destinazione d'uso, prezzi di locazione variabili tra 0,92 e 1,84 €/mq mensili per il locale di deposito e tra 0,96 e 1,36 €/mq mensili per i posti auto scoperti.

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 0,92	Euro 1,38	Euro 1,84	

Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 0,96	Euro 1,16	Euro 1,36	

Le tabelle O.M.I. del 2° semestre 2023, riferite ad immobili ubicati nella zona periferica D2 e in normale stato conservativo, riportano tariffe variabili tra 1,90 e 2,80 €/mq mensili, per magazzini e depositi e tra 2,3 e 3,4 €/mq mensili per i box e i posti auto.

Dettagli CAMPOBASSO - Foglio

Immobile	Valori OMI 2023/2		
Catasto	Comune	CAMPOBASSO	
OMI	Zona OMI	D2/Periferica/QUARTIERI SAN GIOVANNI COLLE DELL'ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT'ANTONIO DEI LAZZARI	
Comune	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Sezione censuaria	Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Posizione	Abitazioni civili	Normale	3,6 5,4
Street view	Abitazioni civili	Ottimo	- -
Icona	Abitazioni di tipo economico	Normale	3,4 4,6
Condividi	Box	Normale	2,3 3,4
	Laboratori	Normale	2,6 3,9
	Magazzini	Normale	1,9 2,8
	Negozi	Normale	4,0 6,0
	Uffici	Normale	3,4 5,0
	Ville e villini	Normale	3,2 4,8

Considerato il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione, lo stato di manutenzione degli impianti e facendo esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente ed ai limiti previsti nel P.R.G., nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, si ritiene che il più probabile valore di locazione ritenuto equo ed applicabile allo



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail: ge [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3044d5d7c2f6857879a766cde22bbe0d



stato attuale sia di 2,30 €/mq mensili per il locale di deposito e 2,50 €/mq mensili per ciascun posto auto.

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOCALE DI DEPOSITO FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 8:

mq 4,55 x 2,30 €/mq = 10,47 €/mese e in cifra tonda 10,50 €/mese

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO: € 10,50 x 12 mensilità = 126,00 €/anno

CANONI DI LOCAZIONE PER CIASCUN POSTO AUTO SCOPERTO

POSTO AUTO (A) FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 38:

CANONE MENSILE: mq 13,56 x 2,50 €/mq = 33,90 €/mese e in cifra tonda 34,00 €/mese

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO: € 34,00 x 12 mensilità = 408,00 €/anno

POSTO AUTO (B) FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 39:

CANONE MENSILE: mq 13,94 x 2,50 €/mq = 34,85 €/mese e in cifra tonda 35,00 €/mese

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO: € 35,00 x 12 mensilità = 420,00 €/anno

POSTO AUTO (C) FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 40:

CANONE MENSILE: mq 14,31 x 2,50 €/mq = 35,78 €/mese e in cifra tonda 36,00 €/mese

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO: € 36,00 x 12 mensilità = 432,00 €/anno

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 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.

I beni oggetto di pignoramento non risultano attualmente occupati.

QUESITO D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Punto 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:



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail [redacted]



- *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 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.

Gli immobili ricadono in zona di **"Riclassificazione Urbanistica"** con la destinazione di **"Verde privato, verde con attrezzature sportive, alberghiere o residenziali con le limitazioni di cui al Parere regionale, reso ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 e L.R. 15/86"**. Non risultano operanti in tale area vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici o archeologici.

Sul bene pignorato gravano le seguenti formalità:

- 1) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO in data 10 maggio 2019, rep. n. 911/2019, trascritto il 21/05/20219, al n. 3882, a favore di [redacted] e contro [redacted] con [redacted] annotato di sentenza di condanna esecutiva, con nota 244 del 20 febbraio 2023.

Punto 2 – Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. 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.

Il sottoscritto CTU si riserva di fornire le informazioni richieste, non appena le stesse verranno trasmesse, assieme alla copia del regolamento condominiale, dall'amministratore di condominio, sollecitato a più riprese.



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail [redacted]



QUESITO E – Regolarità edilizia e urbanistica

Punto 1 – *Acquisisca, 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 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.

Dalla consultazione del P.R.G. del comune di Campobasso è emerso che l'area su cui ricadono gli immobili oggetto della procedura è stata oggetto di riclassificazione urbanistica, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 12/07/1996, successivamente integrata dal Commissario ad acta con deliberazione n. 53 del 18/11/2004 e successiva deliberazione n. 54 del 23/11/2004, assumendo la destinazione urbanistica di **"Verde privato, verde con attrezzature sportive, alberghiere o residenziali con le limitazioni di cui al Parere regionale, reso ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 e L.R. 15/86".**

Gli immobili pignorati fanno parte del "COMPLESSO RESIDENZIALE "ATENEIO" – Blocco C", lo stesso è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (Rif. Allegato 5) :

- P.D.C. n° 211 del 24/12/2009, rilasciato alla NI.CA. [redacted]
Campobasso [redacted] tramite il Legale Rappresentante [redacted]
[redacted]
- S.C.I.A. n° 16970 del 11/07/2013;
- P.D.C. n° 131 del 28/12/2015, (voltura del precedente P.D.C. n° 211/2009 relativo all'ampliamento con cambio di destinazione d'uso del piano porticato e del piano sottotetto) rilasciato al sig. [redacted] in qualità di Amministratore Unico della [redacted]
[redacted]
- S.C.I.A. n° 17729 del 06/06/2016, (variante in corso d'opera per diversa distribuzione degli spazi interni degli appartamenti e realizzazione rampa pedonale di accesso al fabbricato direttamente dalla viabilità interna principale) rilasciata al [redacted]
[redacted] in qualità di Amministratore Unico della [redacted]
[redacted]



geometra [redacted]
Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
Contatti: e-mail: [redacted]



La **Dichiarazione di fine dei lavori** è stata protocollata presso il servizio S.U.E. di Campobasso con n° 20725 in data 30/06/2016, mentre la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** è stata protocollata presso il medesimo servizio S.U.E. con n° 47874 in data 09/11/2017.

Si ritiene pertanto che la destinazione d'uso degli immobili sia compatibile con quella prevista nel P.R.G. comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quelle censite in catasto.

Punto 2 – In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa e descriva le suddette opere, precisando se siano suscettibili o meno 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 47/85 ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La verifica degli atti indicati al punto precedente, palesa una piena regolarità edilizia e urbanistica.

Punto 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

La consultazione della documentazione di cui ai punti precedenti non ha evidenziato l'esistenza di irregolarità urbanistiche per i beni oggetto di pignoramento.

Punto 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 alla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti



geometra
Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
Contatti: e-



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.

Il pignoramento non ha interessato terreni e/o fabbricati rurali.

QUESITO F – Formazione dei lotti

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

Vista la natura dei beni pignorati si ritiene conveniente **formare cinque lotti di vendita separati:**

- **Lotto n. 1: Locale di deposito – N.C.E.U. Foglio 60, Particella 1198, Sub. 8** – zona censuaria 1, via L. Pirandello n. SNC., P. S1, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 3 mq, Superficie totale 4 mq, Rendita Euro 7,28;
- **Lotto n. 2: Posto auto scoperto - N.C.E.U. Foglio 60, Particella 1198, Sub. 38** – zona censuaria 1, via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq, Superficie totale 13 mq, Rendita Euro 52,78;
- **Lotto n. 3: Posto auto scoperto - N.C.E.U. Foglio 60, Particella 1198, Sub. 39** – zona censuaria 1, via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq, Superficie totale 13 mq, Rendita Euro 52,78;
- **Lotto n. 4: Posto auto scoperto - N.C.E.U. Foglio 60, Particella 1198, Sub. 40** – zona censuaria 1, via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq, Superficie totale 13 mq, Rendita Euro 52,78;
- **Lotto n. 5: Area urbana - N.C.E.U. Foglio 60, Particella 1201** – partita speciale 1, via L. Pirandello SNC., P. S1, Cat. F/1, Cons. 723 mq, Rendita Euro --.

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

I beni sono stati pignorati per intero.

QUESITO G – Valore del bene e costi

Punto 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



geometra [redacted]
Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
Contatti: e-mail: [redacted]



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.

Per la determinazione del valore di mercato, del locale di deposito e dei posti auto scoperti pignorati, saranno adoperati due diversi procedimenti di stima, uno sintetico comparativo, l'altro analitico per capitalizzazione dei redditi. Il più probabile valore di mercato sarà quindi attribuito come media dei risultati ottenuti applicando i due procedimenti sopra descritti.

Per quanto concerne l'area urbana, la consultazione della documentazione progettuale, agli atti presso il comune di Campobasso, ha palesato che l'intera area ricompresa nell'originario piano di lottizzazione, comprendente le attuali particelle 1198 e 1201, è stata oggetto di riclassificazione urbanistica (Rif. allegato 10); non esiste dunque alcuna convenzione con il comune, e tutti i manufatti realizzati costituiscono interventi di edilizia privata. Ne deriva che la potenzialità edificatoria dell'area suddetta è attualmente pari a 0, in quanto, dalla verifica degli standard urbanistici allegata al progetto, si evince che la superficie massima coperta realizzabile, pari al 10% dell'intero lotto, è stata utilizzata per intero (Rif. allegato 5).

Si procederà dunque ad una valutazione analitica, fondata sulla computazione delle lavorazioni effettuate, per la porzione asfaltata, per la porzione residua invece, priva di trasformazioni, la valutazione sarà basata sulle tabelle V.A.M. (Valori Agricoli Medi), nelle quali sono riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno, differenziati per colture e riferiti alla regione agraria di Campobasso (rif. allegato 11).

Procedimento di stima sintetico (comparazione diretta)

La stima per comparazione diretta consiste nell'individuare il prezzo unitario, per metro quadrato (mq), dell'immobile in oggetto mediante attente e meticolose indagini presso operatori economici della zona, in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate. In particolare saranno considerate le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si farà esplicito riferimento allo



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail: ge [redacted]



strumento urbanistico vigente nel comune di Campobasso ed ai limiti in esso previsti, nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti. Sarà esaminata la presente situazione di mercato, rilevando numerosi prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari similari per natura e condizioni e tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti le vendite stesse. Inoltre saranno considerati i valori presenti nella *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari* dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferiti al 2° semestre del 2021.

La determinazione del più probabile valore di mercato sarà dunque effettuata moltiplicando il prezzo unitario medio ottenuto per la superficie del bene secondo la formula:

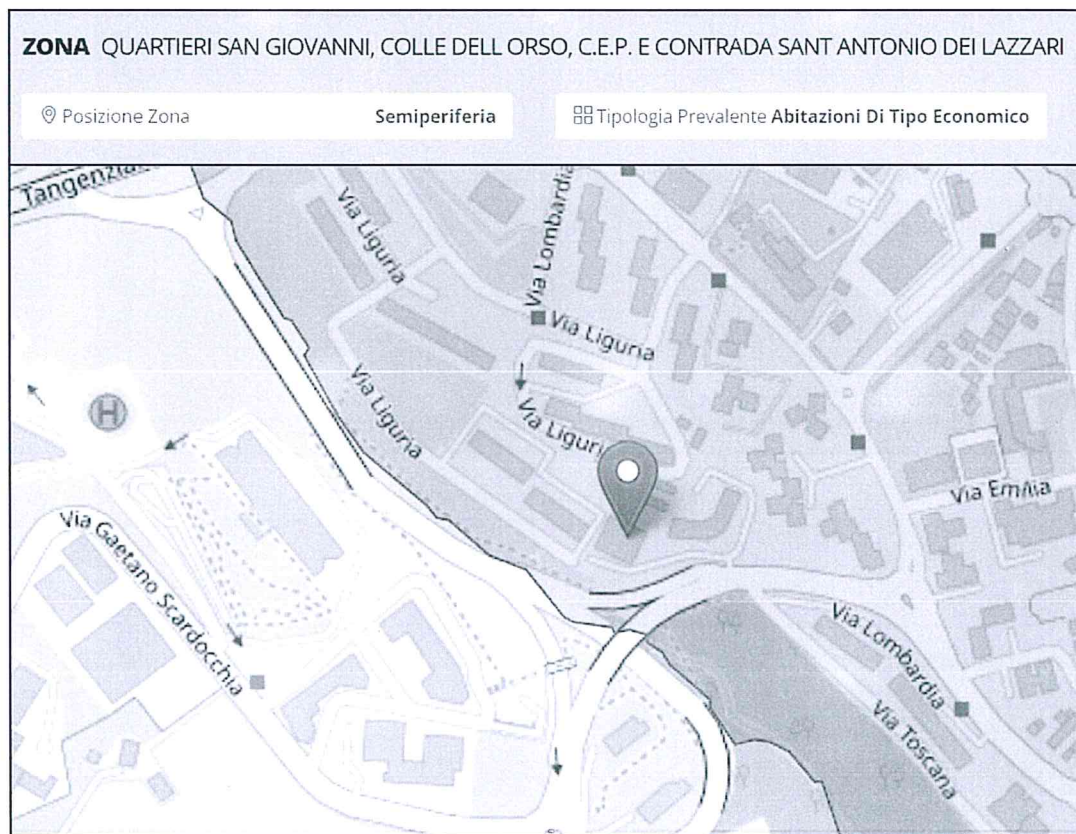
$$Vm = Pu \times Slc$$

Vm indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

Pu indica il prezzo unitario rilevato sul mercato;

Slc indica la superficie lorda commerciale del bene.

Dall’indagine svolta sul portale www.borsinoimmobiliare.it in zona codificata “D2 - QUARTIERI SAN GIOVANNI, COLLE DELL’ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT ANTONIO DEI LAZZARI”



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail [redacted]



VALORE DI MERCATO LOCALE DI DEPOSITO FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 8:

$$Vm = 4,55 \times 440,00 = \text{€ } 2.002,00 \text{ e in cifra tonda € } 2.000,00$$

Basandosi ancora sulle indagini sopra descritte, per la tipologia edilizia relativa a box e posti auto, sono scaturiti i seguenti valori:

Fonte	Valori rilevati per box e posti auto (€/mq)	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Borsini e agenzie	184,00	272,00
O.M.I. (2° semestre 2023)	550,00	820,00
Indagini fiduciarie	200,00	250,00

Per tale tipologia edilizia il prezzo unitario P_u ritenuto congruo è di **250,00 €/mq**.

VALORE DI MERCATO DEL POSTO AUTO SCOPERTO (A) FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 38:

$$Vm = 13,56 \times 250,00 = \text{€ } 3.390,00 \text{ e in cifra tonda € } 3.400,00$$

VALORE DI MERCATO DEL POSTO AUTO SCOPERTO (B) FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 39:

$$Vm = 13,94 \times 250,00 = \text{€ } 3.485,00 \text{ e in cifra tonda € } 3.500,00$$

VALORE DI MERCATO DEL POSTO AUTO SCOPERTO (C) FG. 60, P.LLA 1198, SUB. 40:

$$Vm = 14,31 \times 250,00 = \text{€ } 3.577,00 \text{ e in cifra tonda € } 3.600,00$$

Procedimento di stima analitico (capitalizzazione dei redditi)

Utilizzando tale metodo di stima è possibile calcolare il valore del bene in funzione dei benefici economici futuri che lo stesso sarà in grado di produrre nel corso della sua vita utile. I benefici che saranno presi in considerazione, per il caso in esame, sono costituiti dal canone lordo annuo di locazione.

Il valore di mercato sarà pertanto determinato accumulando all'attualità i redditi futuri ritraibili dal proprietario, scontandoli, attraverso la formula:

$$Vm = R/rc$$

dove:

V_m indica il valore di mercato del bene oggetto di stima;

R indica il reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione;



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail [redacted]



rc indica il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il canone di locazione è quello determinato in risposta al **QUESITO C - Punto 3** della presente relazione, stimato in:

126,00 €/ANNO PER IL LOCALE DI DEPOSITO - FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 8;

408,00 €/ANNO PER IL POSTO AUTO A - FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 38;

420,00 €/ANNO PER IL POSTO AUTO B - FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 39;

432,00 €/ANNO PER IL POSTO AUTO C - FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 40.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si fa riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano nel 5,5% e il 4,5% per gli immobili residenziali e box, mentre per quelli non residenziali le oscillazioni variano tra il 7,5% e il 6,5%.

	min	max
Magazzini e locali di deposito	7,50 %	6,50 %
Box e posti auto	5,50 %	4,50 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, pertanto nei casi in esame tale valore sarà:

$$\text{Magazzini e locali di deposito } r_m = 7,50 + 6,50 / 2 = 7,00 \%$$

$$\text{Box e posti auto } r_m = 6,50 + 4,50 / 2 = 5,50 \%$$

Il saggio di capitalizzazione r_c si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

- caratteristiche di localizzazione;
- caratteristiche di posizione;
- caratteristiche tipologiche;
- caratteristiche produttive.

Le stesse inglobano al proprio interno una serie di parametri che si riassumono nella seguente tabella:



geometra [redacted]
Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
Contatti: [redacted]



Caratteristiche di localizzazione	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	Caratteristiche di panoramicità.
	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	Quota rispetto al piano stradale.
	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
Caratteristiche tipologiche	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
	Età dell'edificio.
Caratteristiche produttive	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

Pertanto in relazione ai dati rilevati presso le fonti innanzi citate, tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dello specifico mercato, il saggio di capitalizzazione *rc* è fissato rispettivamente:

- locale di deposito *rc* 6,0%;
- posti auto *rc* 6,5%.

Quindi applicando la formula:

$$Vm = R/rc$$

si ottiene:

LOCALE DI DEPOSITO

$$Vm = 126,00 \text{ €} / 6,0\% = \text{€ } 2.100,00$$



geometra
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail



POSTO AUTO (A)

$V_m = 408,00 \text{ €} / 6,5\% = \text{€ } 6.276,92$ e in cifra tonda **€ 6.275,00**

POSTO AUTO (B)

$V_m = 420,00 \text{ €} / 6,5\% = \text{€ } 6.461,54$ e in cifra tonda **€ 6.460,00**

POSTO AUTO (C)

$V_m = 432,00 \text{ €} / 6,5\% = \text{€ } 6.646,15$ e in cifra tonda **€ 6.645,00**

Valore di mercato del bene

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è determinato come valore medio di quelli ottenuti con i due procedimenti adottati:

LOTTO 1: LOCALE DI DEPOSITO – FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 8	
Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	2.000,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	2.100,00
Valore medio di mercato: € 2.050,00	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda **€ 2.100,00**

LOTTO 2: POSTO AUTO (A) – FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 38	
Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	3.400,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	6.275,00
Valore medio di mercato: € 4.837,50	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda **€ 4.800,00**.

LOTTO 3: POSTO AUTO (B) – FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 39	
Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	3.500,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	6.460,00
Valore medio di mercato: € 4.980,00	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda **€ 5.000,00**.

LOTTO 4: POSTO AUTO (C) – FG. 60, P.LLA 1189, SUB. 40	
Procedimento di stima	Valore di mercato stimato €
Sintetico comparativo	3.600,00
Analitico per capitalizzazione dei redditi	6.645,00
Valore medio di mercato: € 5.122,50	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda **€ 5.100,00**.



geometri [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e [redacted]

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3044d5d7c2f6857879a766cde2bbe0d Firmato Da: [redacted]



Il più probabile valore di mercato dell'area urbana è stato determinato computando (Rif. allegato 12) le lavorazioni eseguite (*Prezzario opere edili Molise 2022 - aggiornato con D.G.R. n. 97 del 31/03/2023*) per la realizzazione del piazzale asfaltato, ponendo in detrazione le opere che sarebbero necessarie per ripristinarne lo stato originario, in virtù delle attuali condizioni (Rif. allegato 3), pertanto:

Valore della porzione di area urbana asfaltata:

€ 13.208,22 + IVA 22% = € 16.114,03 e in cifra tonda **€ 16.100,00**

Al sopra indicato importo va aggiunto il valore della residua parte, non asfaltata, determinato in funzione dei *Valori Agricoli Medi* per l'annualità 2018 (ultima annualità pubblicata), pertanto:

Valore della porzione di area urbana non asfaltata:

mq 295,00 + 5% x (1,28 €/mq) = € 396,48 e in cifra tonda **€ 400,00**

Dove:

- **295,00 mq** è la superficie dell'area non asfaltata;
- **5%** è la percentuale di rivalutazione in funzione della coltura in atto;
- **1,28 €/mq** è il valore agricolo della coltura a seminativo (in tabella 12.769,00 €/Ha).

LOTTO 5: AREA URBANA - FG. 60, P.LLA 1201	
Valore porzione asfaltata	€ 16.100,00
Valore porzione non asfaltata	€ 400,00
Valore totale dell'area: € 16.100,00 + € 400,00 = € 16.500,00	

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in cifra tonda € 16.500,00.

Punto 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 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.

Non sono presenti opere abusive.

Punto 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.



geometra [redacted]
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: e-mail [redacted]



Gli immobili sono stati pignorati per intero.

DEPOSITO DELLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il presente elaborato peritale, completo degli allegati prodotti, sarà depositato nel preposto registro informatico in modalità telematica PCT.

Copie del presente elaborato peritale saranno inoltre inviate al creditore procedente tramite PEC e al debitore a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine e n. 9 allegati:

- allegato 1 - Verbale inizio operazioni peritali, composto da n. 1 pagina;
- allegato 2 - Planimetrie di rilievo, composto da n. 1 pagina;
- allegato 3 - Documentazione fotografica, composto da n. 2 pagine;
- allegato 4 - Foglio informativo debitore, composto da n. 2 pagine;
- allegato 5 - Documentazione comune di Campobasso, composto da n. 71 pagine;
- allegato 6 - Richiesta locazioni, composto da n. 1 pagina;
- allegato 7 - Documentazione catastale, composto da n. 21 pagine;
- allegato 8 - Atto di compravendita, composto da n. 62 pagina;
- allegato 9 - Certificazione notarile, composto da n. 2 pagine;
- allegato 10 - Certificato di destinazione urbanistica, composto da n. 5 pagine;
- allegato 11 - Valori agricoli medi provincia CB, composto da n. 8 pagine;
- allegato 12 - Computo area urbana, composto da n. 3 pagine;

di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.



Campobasso, 23 aprile 2024


IL CTU

geom. 

(FIRMATO DIGITALMENTE)



geom. 
 Progettazione e consulenza - pratiche catastali - disegno CAD 2D e 3D
 Via San Lorenzo n. 4 - 86100 Campobasso
 Contatti: 

Firmato Da:  Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3044d5d7c2f6857879a766cde2bbe0d

