



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
COMUNE DI MACCHIA D'ISERNIA

DEBITORE:



GIUDICE:



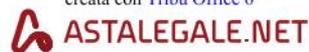
CUSTODE:



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Angelo Perfetto**

CF: PRFNGL57T17G482W

con studio in TERMOLI (CB) Via degli Atleti, 11

telefono: 0875702203

fax: 0875702203

email: arch.perfetto@libero.it

PEC: angelo.perfetto@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a COLLETORTO Corso Umberto I (Primo) 48, della superficie commerciale di 336,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Colletorto)

Comune povero, di circa 3.000 abitanti; l'intero immobile, ha una tipologia "A corte", di grande importanza, ed è ubicato nel centro storico del Comune di Colletorto. E' composto da un quadrilatero rettangolare, con il lato corto, ovvero una delle due facciate principali, che guarda Corso Umberto I, arteria principale ed importante del piccolo paese rurale. La facciata longitudinale, e quella di testata (seconda facciata) guardano l'una sulla piazza antistante e l'altra su una piccola piazzetta. L'immobile, di valore storico, confina con una torre civica, di alto valore storico. Corso Umberto I, attraverso vari collegamenti stradali, si collega direttamente ad un RING ottocentesco, che si riallaccia direttamente alla strada Provinciale Adriatica (di attraversamento ed ingresso al piccolo paese), di collegamento ai paesi limitrofi e sulla costa. L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

L'intero immobile (intero isolato), di cui si tratta, è stato costruito verosimilmente nel XVII secolo; esso si eleva per tre piani fuori terra. Detti piani sono ovvero erano, a tutta altezza ovvero a doppia altezza. L'intero edificio, di cui fa parte il cespite interessato (appartamento), ha una forma quadrilatera con corte centrale. Tutto il corpo è di importanza storica. Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di pietra e malta ovvero in laterizi pieni e malta, mentre gli orizzontamenti, sono in laterocemento con travetti precompressi in cls armato per l'intero corpo edilizio. La copertura, a due falde, che segue l'intero corpo edilizio nella sua interezza, si compone di due solai obliqui, in senso trasversale, e altri due solai obliqui, in senso longitudinale; i primi due, longitudinali, verso la piazza e la torre civica, ovvero su un tessuto urbano di ampio respiro, mentre gli altri due, più corti, su corso Umberto I e sulla seconda piazzetta retrostante. E' da notare che al di là della torre civica, vi è una visuale panoramica molto amena; le scale interne sono state tutte, o quasi, ricostruite dopo l'evento tellurico che ha danneggiato il Comune di San Giuliano di Puglia, avvenuto in Molise in data 31 ottobre 2002, seguendo pedissequamente i canoni della Sovrintendenza dei Beni Architettonici e Culturali di Campobasso, e sono composte di gradini levigati di vari tipi di pietra autoctona (collegamento verticale), inserite tra i due muri in elevazione. Tutte le facciate sono costruite con pietra, estratta da cave locali, e malta e sono tutte a vista. L'intanaco rustico, che assembla la pietra, è del tipo cementizio rinzaffato: di colore avana chiaro. Tutte le facciate sono in un ottimo stato di manutenzione e conservazione. Lo stato di conservazione e manutenzione, quindi, dell'intero involucro esterno, compreso gli imbotti dei due portali di ingresso, delle finestre e dei balconi, anche in considerazione del "RESTAURO", operato sull'intero corpo si fabbrica, è ottimo. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è varia, poichè all'interno del corpo ha sede anche il Municipio del Comune di Colletorto. L'ossatura portante, dell'intero manufatto, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, è stato consolidato con calcestruzzo armato normale. I solai sono in conglomerato cementizio e laterizio. La copertura del palazzo, come accennato, è a tetto con tegole tipo "COPPI". I solai delle scale sono in CAP armato precompresso ed assemblati con incastri nelle strutture portanti. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono costituiti, da laterizi forati delle dimensioni di 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e finiti con intonachino sottile bianco; infissi in legno ed alluminio, tipo "Strato"; pavimentazione attuata con vari tipi di materiale e finiture.



Finiture interne: l'appartamento da valutare ha tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e pitturate con pittura acrilica di colore bianco; i tre bagni esistenti, sono tutti rivestiti in ceramica, di varie fogge e colori; anche tutti i pavimenti sono attuati con quadrotte di ceramica. Tutti e tre i bagni, del resto come l'intero appartamento, si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottimo. L'impiantito di tutto l'appartamento, che corre uguale per tutte le camere al piano primo e secondo (il sottotetto ha pavimentazione in melaminico su supporto in MDF), tranne le scale che portano ai piani superiori, le quali sono in massello di legno tipo "Rovere" (pedata), sono in ceramica, delle dimensioni di cm 35x35, posato a 90°, di colore rosa/bianco, ad emulazione marmorea. Detti pavimenti si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottima. L'intero palazzo si trova in un OTTIMO stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, come si trova, in ottimo stato di manutenzione e conservazione l'appartamento pignorato (si vedano all'uopo le fotografie n° 01/48 e la fotografia n° 67, allegate alla presente relazione); va infine segnalato che tutti i materiali, e le finiture, utilizzati all'interno dell'appartamento sono del tipo medio/alto. Impianti generali: di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo a gas metano e radiatori in alluminio (tranne nei bagni dove sono posati dei termoarredatori in acciaio), del tipo pesante; di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di energia elettrica, di telefono, di fognatura ed impianto di televisione con prese interne. Attrezzature complementari: L'accesso all'alloggio, avviene attraverso un grande portale in pietra, con un conseguente chiostro e passaggi in pietra, di grandissimo pregio e valore storico. Dal chiostro, attraverso un corpo scala in pietra, si giunge all'alloggio da valutare. All'interno del palazzo, esistono altri alloggi e si trova anche la sede del Municipio di Colletorto.

Apprezamenti generali: ottimo stato architettonico esterno ed interno dell'immobile; buona distribuzione planimetrica interna; finiture interne ottime.

La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: abitazione di tipo popolare (A/4), L'unità immobiliare, oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo e terzo, con solai piani, con altezze interne di circa 3,20 metri (il piano terzo, sottotetto, ha una imposta a 2,00 metri e l'altra a 3,20 metri).

Identificazione catastale attuale ed esatta: Foglio 7 Part. 628 Sub. 4, 7 ed 8, con Cat. A/4 e classe 2, del Comune di Colletorto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 3,30 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 628 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] per 1/2 dell'intero della piena proprietà., derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (CB) il giorno [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra [REDACTED], coniuge del Sig. [REDACTED]. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t.), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

- foglio 7 particella 628 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44., piano: 1-2, intestato a [REDACTED] per 1/2 dell'intero della piena proprietà., derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (CB) il giorno [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra [REDACTED]



coniuge del Sig. ██████████ L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

- foglio 7 particella 628 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 35,51 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44., piano: 1-2, intestato a ██████████ per 1/2 dell'intero della piena proprietà., derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. ██████████ ██████████ nato in ██████████ (CB) il giorno ██████████ per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra ██████████ coniuge del Sig. ██████████ L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, nn piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2020.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>336,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.780,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.994,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/12/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dal Sig. ██████████ eseguito nella presente procedura, insieme con la sua famiglia, composta di n. 5 persone. In relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto documentazione opportuna presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 10.10.2023, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa il Sig. ██████████ (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 17.01.2023, depositati insieme alla presente relazione), inerenti il cespite censito presso l'U.T.E. di Campobasso al Fg. 7 Part. 628 Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



**DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 31/05/2005 a Campobasso ai nn. 5461/924, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Campobasso in data 26/05/2005 ai nn. 290/2005.

Importo ipoteca: 22.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fg. 7 Part. 628 con Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto (CB).

ipoteca **legale**, iscritta il 15/02/2017 a Campobasso ai nn. 1699/164, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Ruolo, repertorio n. 1294/2717 del 14/02/2017, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 1.000.276,76.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fg. 7 Part. 628 con Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto (CB).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 22/06/2022 a Campobasso ai nn. 6996/5784, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (IS), contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Larino, in data 17/05/2022, rep. 562/2022..

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fg. 7 Part. 628 con Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto (CB).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il cespite oggetto della presente relazione, è di interesse storico-artistico ed è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n° 364 e 1° giugno 1939 n° 1089.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza e titolarità del bene: nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in narrativa, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità (trascrizioni a favore e contro) - si specifica, altresì, che l'intero pignoramento si intende esteso a tutte le accessioni, pertinenze, adiacenze, diritti, ragioni, servitù, costruzioni erette e/o da erigere relative agli immobili di seguito indicati -:

-L'immobile oggetto della presente procedura (Fg. 7 Part. 628 Sub. 4, 7 e 8, piano 1-2-3, del Comune di Colletorto) è pervenuto al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (CB) il giorno [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 dell'intero della piena proprietà, dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] per le rispettive quote di proprietà, per atto di compravendita per Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del giorno 30/07/1980, Rep. n. 54.392 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso - Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 04.08.1980 al n. 6606 d'Ordine e n. 5668 di Formalità.

-Ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] i cespiti erano pervenuti in epoca antecedente il ventennio in esame.

**DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO [REDACTED] SI AFFERMA CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI IL CESPITE, STIMATO DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTO IN VENDITA, PUO' ESSERE VENDUTO.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/07/1980 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 54392 di repertorio, trascritto il 04/08/1980 a Campobasso ai nn. 6606/5668.

Il titolo è riferito solamente a alloggio sito in Colletorto e censito presso l'UTE di Campobasso al Fg. 7 Part. 628 Subalterni 4, 7 e 8.

L'immobile di cui si parla, è intestato al Sig. [REDACTED] per 1/2 dell'intero della piena proprietà; mentre per l'altra metà, pari ad 1/2 dell'intero della piena proprietà, è intestato alla Sig.ra [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'alloggio oggetto della presente relazione, è di interesse storico-artistico ed è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n° 364 e 1° giugno 1939 n° 1089. Chiaramente essendo un EDIFICIO STORICO, edificato verosimilmente alla fine del XVI secolo, manca di qualsiasi documento concessorio edilizio. Inoltre, il Comune di Colletorto, con nota del giorno 13.04.2023, indirizzata allo scrivente CTU, riferisce che il cespite in narrativa, non rientra nell'Edilizia Economica e Popolare dello stesso Comune. **Si riferisce ancora che, su ulteriore richiesta del sottoscritto, lo stesso Tecnico del Comune di Colletorto Geom. [REDACTED] ed in riferimento al cespite in narrativa, ha dichiarato che agli atti dell'Ente non vi è presenza di titoli abilitativi (Permessi di Costruire e/o altro); quindi quanto costruito, ed acquistato successivamente dal**



Sig. ██████████ essendo un cespite anteriore al 1° settembre 1967, per gli effetti della legge n° 47/85 e della Legge Regionale Molisana n° 17/85, il cespite è in regola da un punto di vista Tecnico-Urbanistico-Edilizio e può essere venduto. Si riferisce, ancora, che per il cespite in narrativa, non è stato rilasciato Certificato di "Abitabilità o Agibilità" (si vedano all'uopo i documenti allegati alla presente relazione e rilasciati dal Comune di Colletorto). Andrà, infine, accatastato l'alloggio con la planimetria attuale. Si tratta, inoltre, di pignoramento di bene indiviso; tuttavia il cespite non può essere assolutamente separato (diviso) tecnicamente. La vendita potrà avvenire per il valore stimato dallo scrivente CTU.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i subalterni pignorati nella presente procedura sono distinti, presso l'UTE, con il n. 4, 7 e 8 del Fg. 7, con Part. 628, del Comune di Colletorto. E' da riferire, che l'immobile in narrativa, è stato danneggiato dall'evento tellurico che ha interessato il Molise il giorno 31.10.2002. L'intero fabbricato che contiene anche l'alloggio in narrativa, è stato oggetto della ricostruzione POST SISMA; nella fattispecie con determina dell'area tecnica (del Comune di Colletorto) - INTERVENTO DI RIPARAZIONE CON MIGLIORAMENTO SISMICO, n. 172, del giorno 19.09.2012, il cespite è rientrato nel PEU pubblico n. 117 SP 01, approvato dalla Giunta dello stesso Comune, in data 05.10.2012 (si veda la determina n. 172 e la delibera n. 94, del Comune di Colletorto, allegata alla presente relazione), per una spesa totale di Euro 470.799,31. Verosimilmente i tre Subalterni catastali, sono stati accorpati durante i lavori, poiché i lavori di MIGLIORAMENTO SISMICO, hanno valore se le strutture sono contigue e non vi è soluzione di continuità tra le stesse. Ne è la prova il documento inviato allo scrivente, dal Comune di Colletorto, in data 13 aprile 2023, dove al punto b) si legge testualmente: "omissis... si trasmettono n. 4 piantine dell'abitazione del Sig. ██████████ foglio n. 7, Part. n. 628 Subalterni 4, 7 e 8". Chiaramente chi acquisterà l'abitazione, dovrà accatastarla con la nuova distribuzione planimetrica attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rielaborazione con Tipo Mappale (DOCFA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rielaborazione con Tipo Mappale (DOCFA): €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a scostamento del Mod. 58, ovvero piantina dell'immobile.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN COLLETORTO CORSO UMBERTO I (PRIMO) 48

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLLETORTO Corso Umberto I (Primo) 48, della superficie commerciale di **336,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Colletorto)

Comune povero, di circa 3.000 abitanti; l'intero immobile, ha una tipologia "A corte", di grande importanza, ed è ubicato nel centro storico del Comune di Colletorto. E' composto da un quadrilatero rettangolare, con il lato corto, ovvero una delle due facciate principali, che guarda Corso Umberto I, arteria principale ed importante del piccolo paese rurale. La facciata longitudinale, e quella di testata (seconda facciata) guardano l'una sulla piazza antistante e l'altra su una piccola piazzetta. L'immobile, di valore storico, confina con una torre civica, di alto valore storico. Corso Umberto I, attraverso vari collegamenti stradali, si collega direttamente ad un RING ottocentesco, che si riallaccia direttamente alla strada Provinciale Adriatica (di attraversamento ed ingresso al piccolo paese), di collegamento ai paesi limitrofi e sulla costa. L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

L'intero immobile (intero isolato), di cui si tratta, è stato costruito verosimilmente nel XVII secolo; esso si eleva per tre piani fuori terra. Detti piani sono ovvero erano, a tutta altezza ovvero a doppia altezza. L'intero edificio, di cui fa parte il cespite interessato (appartamento), ha una forma quadrilatera con corte centrale. Tutto il corpo è di importanza storica. Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di pietra e malta ovvero in laterizi pieni e malta, mentre gli orizzontamenti, sono in laterocemento con travetti precompressi in cls armato per l'intero corpo edilizio. La copertura, a due falde, che segue l'intero corpo edilizio nella sua interezza, si compone di due solai obliqui, in senso trasversale, e altri due solai obliqui, in senso longitudinale; i primi due, longitudinali, verso la piazza e la torre civica, ovvero su un tessuto urbano di ampio respiro, mentre gli altri due, più corti, su corso Umberto I e sulla seconda piazzetta retrostante. E' da notare che al di là della torre civica, vi è una visuale panoramica malto amena; le scale interne sono state tutte, o quasi, ricostruite dopo l'evento tellurico che ha danneggiato il Comune di San Giuliano di Puglia, avvenuto in Molise in data 31 ottobre 2002, seguendo pedissequamente i canoni della Sovrintendenza dei Beni Architettonici e Culturali di Campobasso, e sono composte di gradini levigati di vari tipi di pietra autoctona (collegamento verticale), inserite tra i due muri in elevazione. Tutte le facciate sono costruite con pietra, estratta da cave locali, e malta e sono tutte a vista. L'intonaco rustico, che assembla la pietra, è del tipo cementizio rinzaffato: di colore avana chiaro. Tutte le facciate sono in un ottimo stato di manutenzione e conservazione. Lo stato di conservazione e manutenzione, quindi, dell'intero involucro esterno, compreso gli imbotti dei due portali di ingresso, delle finestre e dei balconi, anche in considerazione del "RESTAURO", operato sull'intero corpo si fabbrica, è ottimo. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è varia, poichè all'interno del corpo ha sede anche il Municipio del Comune di Colletorto. L'ossatura portante, dell'intero manufatto, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, è stato consolidato con calcestruzzo armato normale. I solai sono in conglomerato cementizio e laterizio. La copertura del palazzo, come accennato, è a tetto con tegole tipo "COPPI". I solai delle scale sono in CAP armato precompresso ed assemblati con incastri nelle strutture portanti. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono costituiti, da laterizi forati delle dimensioni di 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e finiti con intonachino sottile bianco; infissi in legno ed alluminio, tipo "Strato"; pavimentazione attuata con vari tipi di materiale e finiture.

Finiture interne: l'appartamento da valutare ha tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e pitturate con pittura acrilica di colore bianco; i tre bagni esistenti, sono tutti rivestiti in ceramica, di varie fogge e colori; anche tutti i pavimenti sono attuati con quadrotte di ceramica. Tutti e tre i bagni, del resto come l'intero appartamento, si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottimo. L'impiantito di tutto l'appartamento, che corre uguale per tutte le camere al piano primo e secondo (il



sottotetto ha pavimentazione in melaminico su supporto in MDF), tranne le scale che portano ai piani superiori, le quali sono in massello di legno tipo "Rovere" (pedata), sono in ceramica, delle dimensioni di cm 35x35, posato a 90°, di colore rosa/bianco, ad emulazione marmorea. Detti pavimenti si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottima. L'intero palazzo si trova in un OTTIMO stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, come si trova, in ottimo stato di manutenzione e conservazione l'appartamento pignorato (si vedano all'uopo le fotografie n° 01/48 e la fotografia n° 67, allegate alla presente relazione); va infine segnalato che tutti i materiali, e le finiture, utilizzati all'interno dell'appartamento sono del tipo medio/alto. Impianti generali: di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo a gas metano e radiatori in alluminio (tranne nei bagni dove sono posati dei termoarredatori in acciaio), del tipo pesante; di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di energia elettrica, di telefono, di fognatura ed impianto di televisione con prese interne. Attrezzature complementari: L'accesso all'alloggio, avviene attraverso un grande portale in pietra, con un conseguente chiostro e passaggi in pietra, di grandissimo pregio e valore storico. Dal chiostro, attraverso un corpo scala in pietra, si giunge all'alloggio da valutare. All'interno del palazzo, esistono altri alloggi e si trova anche la sede del Municipio di Colletorto.

Apprezamenti generali: ottimo stato architettonico esterno ed interno dell'immobile; buona distribuzione planimetrica interna; finiture interne ottime.

La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: abitazione di tipo popolare (A/4), L'unità immobiliare, oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo e terzo, con solai piani, con altezze interne di circa 3,20 metri (il piano terzo, sottotetto, ha una imposta a 2,00 metri e l'altra a 3,20 metri).

Identificazione catastale attuale ed esatta: Foglio 7 Part. 628 Sub. 4, 7 ed 8, con Cat. A/4 e classe 2, del Comune di Colletorto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 3,30 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 628 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] per 1/2 dell'intero della piena proprietà., derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (CB) il giorno [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra [REDACTED] coniuge del Sig. [REDACTED]. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t.), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

- foglio 7 particella 628 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44., piano: 1-2, intestato a [REDACTED] per 1/2 dell'intero della piena proprietà., derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (CB) il giorno [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra [REDACTED] coniuge del Sig. [REDACTED]. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t.), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

- foglio 7 particella 628 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 35,51 Euro, indirizzo catastale: Corso Umberto I n. 44., piano: 1-2, intestato a [REDACTED]



██████████ per 1/2 dell'intero della piena proprietà., derivante da Atto di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991.

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: corte dell'immobile condominiale, proprietà aliena, Corso Umberto I su due lati e proprietà aliena.

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. ██████████ nato in ██████████(CB) il giorno ██████████, per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra ██████████ coniuge del Sig. ██████████ L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo (secondo f.t.), al piano secondo (terzo f.t.) ed al piano terzo (sottotetto).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, nn piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2020.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso, ad Ovest; mentre troviamo Casacalenda e Larino, a Nord). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessun servizio ad alta tecnologia (Servizi di urbanizzazione primaria e secondaria)..

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELL'ALLOGGIO.

L'immobile pignorato nella presente procedura, si sviluppa su tre livelli ed è composto (si vedano gli allegati A, B, C, D e le fotografie n° 01/48, oltre che la fotografia n° 67): piano primo, piano secondo e piano terzo (secondo, terzo e quarto f.t.):

- Superficie complessiva lorda mq 336,00 - Superficie complessiva netta mq 221,26;
- Superficie unico balconcino esistente mq 3,00.

L'immobile pignorato, e valutato nella presente relazione, è intestato al Sig. ██████████ nato a ██████████(CB) il giorno ██████████ proprietario di 1/2 dell'intero per il diritto di proprietà. L'altra quota pari ad 1/2 dell'intero per il diritto di proprietà è intestata alla sig.ra ██████████ moglie del Sig. ██████████ nata a ██████████ il giorno ██████████ L'appartamento è censito presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) ed i suoi dati catastali esatti sono: Fg. 7, Part. 628 Sub. 4, Fg. 7, Part. 628 Sub. 7; Fg. 7, Part. 628 Sub. 8. La consistenza delle Particelle è rispettivamente: 1, 2 e 1,5. I modelli 58 ovvero le piantine dei fabbricati (sub. 4, 7 ed 8) non sono reperibili presso l'UTE di Campobasso. E' da riferire, inoltre, che l'immobile in narrativa, è stato danneggiato dall'evento tellurico che ha sconvolto il Molise (evento poi denominato di San Giuliano di Puglia) il giorno 31.10.2002. L'intero fabbricato, compreso l'appartamento in oggetto, è stato oggetto della ricostruzione POST SISMA, con determinazione comunale dell'area tecnica, - INTERVENTO DI RIPARAZIONE CON MIGLIORAMENTO SISMICO, n. 172, del giorno 19.09.2012 è rientrato nel PEU pubblico n. 117 SP 01, approvato dalla Giunta del Comune di Colletorto, in data 05.10.2012 (si veda la determina n. 172 e la delibera n. 94, del Comune di



Colletorto, allegate entrambi alla presente relazione), per una spesa totale di Euro 470.799,31. Verosimilmente i tre Subalterni catastali, sono stati accorpati durante i lavori, poichè i lavori di MIGLIORAMENTO SISMICO, hanno valore se le strutture sono contigue e non vi è soluzione di continuità tra le stesse. Ne è la prova il documento inviato allo scrivente, dal Comune di Colletorto, in data 13 aprile 2023, dove al punto b) si legge testualmente: "omissis... si trasmettono n. 4 piantine dell'abitazione del Sig. ██████████ foglio n. 7, Part. n. 628 Subalterni 4, 7 e 8". Chiaramente chi acquisterà l'abitazione, dovrà accatastarla con la nuova distribuzione planimetrica attuale.

Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 18/01/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 01/48). Al fabbricato si accede da Corso Umberto Primo e attraverso un portale in pietra, di grande importanza, si entra dentro un corte di epoca settecentesca, posta su due livelli. Da detta corte (dal secondo livello) attraverso un piccolo corpo scala in pietra, con ringhiera in ferro verniciato, si accede all'abitazione, al piano primo, dopo aver attraversato un portoncino, completamente in legno massello, di ottima fattura. L'appartamento è composto di ingresso/soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, per il primo piano, corpo scala in ferro, di distribuzione al piano superiore, con arrivo al piano, n. 2 camere da letto e bagno, per il secondo piano, corpo scala in ferro che porta al piano superiore con n. 2 vani ripostiglio ed un altro bagno, per il terzo piano ovvero il sottotetto. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio, relativi esclusivamente per i due bagni e per la camera da letto al piano secondo (poichè il resto si estrinseca con le murature in pietra di metri 1,00, che fanno da quinta alle altre camere), sono a semplice fila di laterizi forati, delle dimensioni di cm 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e pitturati, come già accennato, con pittura acrilica bianca, tranne i tre bagni, i quali sono rivestiti in ceramica e pitturati con tempera di colore bianco, per la parte superiore. La cucina è rivestita, in parte e su due lati, in ceramica, fino ad un'altezza di cm 160, con quadrotte delle dimensioni di cm 20x20, di colore grigio marmorizzato, poste a 90°, mentre la parte superiore è stata trattata con idropittura acrilvinilica di colore bianco. I lavelli sono incassati nella cucina americana esistente, con cappa di aspirazione. Nella cucina stessa vi è un camino utilizzato in inverno, anche per il riscaldamento della stessa. Gli infissi esterni dell'appartamento sono tutti costituiti da controtelai e telai in legno di rovere, mordensato, con tamponature in vetro, a taglio termico, con camera di 4x10x4 mm; vi sono scuri, a tutti gli infissi, della stessa essenza e finitura. Gli infissi interni sono tutti in tamburato di abete, compreso gli imbotti, finiti sempre con legno di rovere mordensato castagno. L'impianto idraulico sanitario ha tubazioni in rame crudo, tranne nei tre bagni (piano primo, secondo e terzo), dove sono in rame ricotto. Le apparecchiature igieniche sono di tipo medio/alto: esse hanno struttura e massa vetrosa; le rubinetterie erogano sia acqua calda che fredda e sono anch'esse del tipo medio/alto. Esiste impianto di gas di città. L'impianto di riscaldamento (autonomo) è in rame crudo incassato. L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica sottotraccia, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati; vi campanello esterno con citofono ed apriporta; vi è antenna televisiva verosimilmente centralizzata con prese varie. L'illuminazione artificiale comprende un centro volta ovvero una plafoniera a montaggio verticale, per ogni ambiente e da quattro a sei prese per locale. L'alloggio è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "Ottima" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è anch'esso "Ottimo". Il certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) non è stato esibito dal proprietario verosimilmente per problemi logistici.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento sito al piano primo, secondo e terzo	336,00	x	100 %	=	336,00
<b>Totale:</b>	<b>336,00</b>				<b>336,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**METODO DI VALUTAZIONE:** La determinazione del valore dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, compreso il sottotetto al piano terzo (quarto f.t.), è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima, attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, della misura rilevata in loco e della relativa planimetria, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; quindi per quanto riguarda il singolo alloggio (incluso chiaramente il sottotetto al piano terzo), si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 600,00 e gli Euro 700,00/mq lordo e quindi Euro 650,00/mq lordo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	336,00	x	650,00	=	<b>218.400,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 218.400,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 109.200,00</b>
---	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale fallimentare). Il cespite, quindi, viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile; inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice Maggioli Maggioli Editori). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli - Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Colletorto, agenzie: nn, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	336,00	0,00	218.400,00	109.200,00
				<b>218.400,00 €</b>	<b>109.200,00 €</b>

Riduzione del **8%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 8.736,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il cespite, non può assolutamente, ad oggi, essere diviso.

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 2.184,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.780,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 786,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.994,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a COLLETORTO Largo Giuseppe Verdi 22, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/2 di piena [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Colletorto)

Comune povero, di circa 3.000 abitanti; l'alloggio da valutare, fa parte di piccolo fabbricato contiguo al tessuto urbano della parte storica, del Comune di Colletorto. Detto fabbricato è ubicato nel centro storico dello stesso Comune. E' composto da un quadrilatero (parallelepipedo) con il lato corto prospiciente su Largo Giuseppe Verdi, mentre gli altri lati, sono a contatto con la cortina edilizia del tessuto architettonico ed urbano del Comune di Colletorto, anche se si elevano di un piano, per dare luce agli appartamenti. Esso è collegato, attraverso via tasso e Largo Giuseppe Verdi, a Corso Umberto I, e da esso si collega direttamente ad un RING ottocentesco, che si riallaccia direttamente alla strada Provinciale Adriatica (di attraversamento ed ingresso al piccolo paese), di collegamento ai paesi limitrofi e sulla costa. L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Le strutture partanti del fabbricato, di vecchissima costruzione, sono in muratura di pietra e malta, le strutture orizzontali sono prevalentemente voltate a crociera (piani bassi e seminterrati), a padiglione (piani superiori), a botte ed alcuni ad ogiva (passaggi e corridoi di distribuzione). La copertura è in tegole curve su piccola e media orditura portante in legno; le scale sono composte di gradini in pietra, per le pedate, mentre le alzate sono composte in laterizio e malta, lasciata al rustico (rampa che porta all'alloggio). Le mensole ed i piani di calpestio dei balconi sono in pietra naturale con ringhiere in ferro. L'abitazione ispezionata ha solo un piccolo balconcino. La facciata principale, prospiciente la piazza, è intonacata con intonaco rustico e visibilmente si nota che l'intero corpo di fabbrica è stato abbandonato da lungo tempo. Infatti l'azione dilavante delle acque meteoriche ha scolorito l'intero manufatto asportando, in alcuni punti, grosse porzioni di intonaco. Le facciate, quindi, sono in un pessimo stato di manutenzione e conservazione. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è residenziale. L'appartamento visitato, come già detto, è completamente inagibile. Come riferito con nota del giorno 13 aprile 2023, dal Responsabile dell'area tecnica Geom. [REDACTED] l'intero fabbricato è perimetrato all'interno del PEU n. 155, del Comune di Colletorto. Ciò sta a significare che l'intera cortina, non è agibile e che dovrà essere ristrutturata completamente a spese dello Stato italiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,40 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 754 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: Largo Giuseppe Verdi n. 22, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] per 1/2 dell'intero della piena proprietà, derivante da Atto pubblico di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: via Cuoco su due lati, Proprietà [REDACTED] Proprietà Eredi [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (CB) il giorno [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà; mentre



l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra [REDACTED] coniuge del Sig. [REDACTED]. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo e secondo (secondo e terzo f.t.).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, nn piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.647,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.861,50</b>
Data della valutazione:	<b>27/12/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere completamente libero. Il cespite è stato danneggiato dall'evento tellurico che ha colpito il Molise il giorno 31.10.2002. Infatti si nota che l'alloggio è stato lasciato ed abbandonato dopo tale evento. Lo scrivente ha richiesto, presso l'Ufficio Tecnico (COC) del Comune di Colletorto la "Scheda di 1° livello di rilevamento del danno, pronto intervento e agibilità, per gli edifici ordinari nell'emergenza post-sismica" dell'immobile in oggetto. Il Comune di Colletorto con nota del giorno 13.04.2023, indirizzata allo scrivente perito, ha puntualizzato che "omissis ...presso i locali in cui è depositata la documentazione cartacea degli interventi post-sisma del 31.10.2002, non è stato possibile riscontrare la scheda di 1° Livello di Rilevamento Danni relativa all'immobile censito presso il Catasto Urbano di Campobasso al Fg. 7 particella 754 sub. 3, perimetrato all'interno del PEU (Progetto Edilizio Unitario) n. 155". Dunque il cespite fa parte del PEU n. 155, del Comune di Colletorto. Questo significa che detto immobile, insieme a tutto l'isolato edilizio, di cui esso fa parte, sarà ristrutturato a spese dello Stato. Lo scrivente riferisce, inoltre, che ad oggi, detto intervento, non è ancora stato eseguito (all'uopo si veda il documento allegato alla presente relazione). Inoltre, in relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto opportuna documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 10.10.2023, inerenti il cespite censito presso l'U.T.E. di Campobasso al Fg. 7 Part. 628 Sub. 4, 7 e 8, del Comune di Colletorto, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa il Sig. [REDACTED] (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 17.01.2023, depositati insieme alla presente relazione),

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 31/05/2005 a Campobasso ai nn. 5461/924, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Campobasso in data 26/05/2005 ai nn. 290/2005.

Importo ipoteca: 22.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fg. 7 Part. 754 con Sub. 3, del Comune di Colletorto (CB).

ipoteca **legale**, iscritta il 15/02/2017 a Campobasso ai nn. 1699/164, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Ruolo, repertorio n. 1294/2717 del 14/02/2017, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 1.000.276,76.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censita presso l'UTE di Campobasso al Fg. 7 Part. 754 con Sub. 3, del Comune di Colletorto (CB).

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 22/06/2022 a Campobasso ai nn. 6996/5784, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (IS), contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Larino, in data 17/05/2022, rep. 562/2022.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Colletorto censito presso l'UTE di Campobasso al Fg. 7 Part. 754 con Sub. 3, del Comune di Colletorto (CB).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza e titolarità del bene: nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in narrativa, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità (trascrizioni a favore e contro) - si specifica, altresì, che l'intero pignoramento si intende esteso a tutte le accessioni,





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'alloggio oggetto della presente relazione, non è di interesse storico-artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n° 364 e 1° giugno 1939 n° 1089. Esso, verosimilmente è stato edificato agli inizi del '900 e, quindi, manca di qualsiasi documento concessorio edilizio. Il Tecnico del Comune di Colletorto, Geom. [REDACTED] su richiesta del sottoscritto, con nota del giorno 13.04.2023, indirizzata allo scrivente CTU, riferisce che il cespite in narrativa, non rientra nell'Edilizia Economica e Popolare dello stesso Comune. **Si riferisce, inoltre, che su ulteriore richiesta del sottoscritto, lo stesso Tecnico del Comune di Colletorto Geom. [REDACTED] ed in riferimento al cespite in narrativa, ha dichiarato che agli atti dell'Ente non vi è presenza di titoli abilitativi (Permessi di Costruire e/o altro); quindi quanto costruito, ed acquistato successivamente dal Sig. [REDACTED] essendo un cespite anteriore al 1° settembre 1967, per gli effetti della legge n° 47/85 e della Legge Regionale Molisana n° 17/85, il cespite è in regola da un punto di vista Tecnico-Urbanistico-Edilizio e può essere venduto.** Si riferisce, ancora, che per l'immobile in oggetto, non è stato rilasciato nessun Certificato di "Abitabilità o Agibilità" (si vedano all'uopo i documenti allegati alla presente relazione e rilasciati dal Comune di Colletorto). Si tratta, inoltre, di pignoramento di bene indiviso; tuttavia il cespite non può essere assolutamente separato (diviso) tecnicamente. La vendita potrà avvenire per il valore stimato dallo scrivente CTU.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLETORTO LARGO GIUSEPPE VERDI 22

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLLETORTO Largo Giuseppe Verdi 22, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Colletorto)

Comune povero, di circa 3.000 abitanti; l'alloggio da valutare, fa parte di piccolo fabbricato contiguo al tessuto urbano della parte storica, del Comune di Colletorto. Detto fabbricato è ubicato nel centro storico dello stesso Comune. E' composto da un quadrilatero (parallelepipedo) con il lato corto prospiciente su Largo Giuseppe Verdi, mentre gli altri lati, sono a contatto con la cortina edilizia del tessuto architettonico ed urbano del Comune di Colletorto, anche se si elevano di un piano, per dare luce agli appartamenti. Esso è collegato, attraverso via tasso e Largo Giuseppe Verdi, a Corso Umberto I, e da esso si collega direttamente ad un RING ottocentesco, che si riallaccia direttamente alla strada Provinciale Adriatica (di attraversamento ed ingresso al piccolo paese), di collegamento ai paesi limitrofi e sulla costa. L'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona in oggetto, è completa. Negozi, mercato, banca e chiesa nel raggio massimo di 500 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Le strutture partanti del fabbricato, di vecchissima costruzione, sono in muratura di pietra e malta, le strutture orizzontali sono prevalentemente voltate a crociera (piani bassi e seminterrati), a padiglione (piani superiori), a botte ed alcuni ad ogiva (passaggi e corridoi di distribuzione). La copertura è in



tegole curve su piccola e media orditura portante in legno; le scale sono composte di gradini in pietra, per le pedate, mentre le alzate sono composte in laterizio e malta, lasciata al rustico (rampa che porta all'alloggio). Le mensole ed i piani di calpestio dei balconi sono in pietra naturale con ringhiere in ferro. L'abitazione ispezionata ha solo un piccolo balconcino. La facciata principale, prospiciente la piazza, è intonacata con intonaco rustico e visibilmente si nota che l'intero corpo di fabbrica è stato abbandonato da lungo tempo. Infatti l'azione dilavante delle acque meteoriche ha scolorito l'intero manufatto asportando, in alcuni punti, grosse porzioni di intonaco. Le facciate, quindi, sono in un pessimo stato di manutenzione e conservazione. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è residenziale. L'appartamento visitato, come già detto, è completamente inagibile. Come riferito con nota del giorno 13 aprile 2023, dal Responsabile dell'area tecnica Geom. [REDACTED] l'intero fabbricato è perimetrato all'interno del PEU n. 155, del Comune di Colletorto. Ciò sta a significare che l'intera cortina, non è agibile e che dovrà essere ristrutturata completamente a spese dello Stato italiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,40 - 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 754 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: Largo Giuseppe Verdi n. 22, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] per 1/2 dell'intero della piena proprietà, derivante da Atto pubblico di compravendita immobiliare del giorno 23.07.1991

Coerenze: Le coerenze sono elencate a partire da Nord e procedendo in senso orario sono le seguenti: via Cuoco su due lati, Proprietà Di [REDACTED] Proprietà Eredi [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente CTU, risulta essere attualmente intestato: al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (CB) il giorno [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà; mentre l'altra quota, pari ad 1/2, della piena proprietà, è intestata alla Sig.ra [REDACTED] coniuge del Sig. [REDACTED]. L'intera proprietà pignorata è composta di un intero alloggio, posto al piano primo e secondo (secondo e terzo f.t.).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, nn piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso, ad Ovest; mentre troviamo Casacalenda e Larino, a Nord). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessun servizio ad alta tecnologia..

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'alloggio si accede tramite una scala esterna (prospiciente Largo Giuseppe verdi), con pedate in pietra, di vecchissima costruzione (si vedano gli allegati E, F, G, H e le fotografie n° 49/66). Dopo un piccolo portoncino in legno, completamente depauperato, dal terremoto, dall'incuria e dall'abbandono,



si trova il portone di ingresso all'abitazione. L'ABITAZIONE, COME GIA' ACCENNATO, E' INAGIBILE. Il sottoscritto è entrato a proprio rischio e pericolo. L'abitazione da valutare è composta, da un ingresso, un piccolo wc, una cucina, un ripostiglio, una camera (sala/salotto), altre due camere ed un piccolo bagno (in origine ripostiglio). Come già esposto, il cespite è stato danneggiato dall'evento sismico che ha colpito il Molise il giorno 31.10.2002 (detto in seguito Terremoto di San Giuliano di Puglia). Il Comune di Colletorto, paese molto vicino al Comune di San Giuliano di Puglia, ha fatto parte del Cratere Sismico. Sui muri dell'abitazione, si notano lesioni e infiltrazioni, dovute verosimilmente all'abbandono e soprattutto all'evento tellurico menzionato. Tutta l'abitazione è in un pessimo stato di manutenzione e conservazione. Bisognerà attendere, per rivedere detto immobile splendere nelle sue condizioni originali, la ristrutturazione, che verrà operata dal Comune di colletorto, a spese dello Stato.

La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: abitazione di tipo popolare (A/4). L'unità immobiliare, oggetto di valutazione è posta al piano primo, e secondo (terrazzo esterno).

Identificazione catastale (UTE di Campobasso) attuale ed esatta: Foglio 7 Part. 754 Sub. 3, del Comune di Colletorto.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio al piano primo e secondo (compreso terrazzo esterno)	95,00	x	100 %	=	95,00
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>95,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**METODO DI VALUTAZIONE:** La determinazione del valore dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, compreso il terrazzo esterno (al piano II), è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima, attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, della misura rilevata in loco e della relativa planimetria, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; quindi per quanto riguarda il singolo alloggio (incluso chiaramente il terrazzo esterno), si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 150,00 e gli Euro 200,00/mq lordo e quindi Euro 175,00/mq lordo. Nella valutazione del cespite, si è tenuto presente che esso, attualmente è inagibile.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 175,00 = **16.625,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 16.625,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 8.312,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale fallimentare). Il cespite, quindi, viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile; inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice Maggioli Maggioli Editori). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Colletorto, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,00	0,00	16.625,00	8.312,50
				<b>16.625,00 €</b>	<b>8.312,50 €</b>

Riduzione del <b>8%</b> per la vendita di una sola quota dell'immobile:	<b>€. 665,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.647,50</b>



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 786,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.861,50</b>

data 27/12/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Angelo Perfetto

