

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 30/2022, promossa da [REDACTED]
[REDACTED] ppresentato e difeso oltre che da se stesso dagli avv. Francesco BEER e avv.
Caterina SAVASTANO con studio in Campobasso (CB), via E. Berlinguer n.1, contro la
sig.ra [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 30/2022, promossa da [REDACTED]
[REDACTED] resentato e difeso oltre che da se stesso dagli avv. Francesco BEER e avv. Caterina SAVASTANO con studio in Campobasso (CB), via E. Berlinguer n.1, contro la sig.r [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

A) PREMESSE - Con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso, dott.ssa Rossella CASILLO, il sottoscritto Antonio PALLADINO, del Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso e dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso, veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura esecutiva di cui sopra.

Il sottoscritto, prestato giuramento di rito in data 16.06.2023, riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

-A-

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione i cui all'art. 567, 2° comma e c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove è necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale



intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, ect.);

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

-la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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 della allegazione al decreto di trasferimento ex 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

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

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

Al fini di cui sopra, alleggi:

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



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

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali, rispetto allo stato dei luoghi, ove è necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

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

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito;

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, titolo di provenienza e quanto altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

-esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

-servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

-domande giudiziali e giudizi in corso;



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

-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie e 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 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9 disp. Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese 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 ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia e urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo 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. n°380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n°47/85 ovvero dall'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre le indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

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

-F-

Formazione dei lotti

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondete al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

Il sottoscritto CTU, appena ricevuto l'incarico, iniziava lo studio degli atti relativi al procedimento in parola e, successivamente, dava corso ai necessari accertamenti che avvenivano secondo i seguenti tempi e modalità:

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso per acquisizione delle planimetrie catastali attuali e pregresse degli immobili;
- in data 26.06.2023 il sottoscritto fissava con le parti esegutate e con il custode giudiziario avv. Enrica CONSALES un primo sopralluogo per il giorno 03.07.2023. In tale data iniziavano le operazioni peritali alla presenza dell'avv. Francesco BEER del creditore procedente, della comproprietaria pro-quota degli immobili pignorati sig.ra [REDACTED] del custode giudiziario avv. Enrica CONSALES; si provvedeva ad un'attenta ricognizione degli immobili oggetto di espropriazione, alla redazione di rilievi fotografici, del verbale di primo sopralluogo e si iniziava dall'immobile di Via Garibaldi a Campobasso (CB);



- le operazioni peritali proseguivano lo stesso giorno con appuntamento alle ore 16.00 presso gli immobili di San Massimo (CB) – località Campitello Matese, mentre le operazioni peritali per l'immobile di Campobasso (CB) riprendevano il giorno successivo data la complessità dei rilievi da effettuare, come specificato nel verbale di sopralluogo n.1;
- richiesta a mezzo posta certificata in data 31.07.2023 all'ufficio Urbanistico del Comune di Campobasso (CB) per l'acquisizione di copia delle autorizzazioni edilizie che si concretizzava con il rilascio di certificazione in data 19.09.2023;
- richiesta a mezzo posta certificata in data 31.07.2023 all'ufficio Urbanistico del Comune di San Massimo (CB) per l'acquisizione di copia delle autorizzazioni edilizie che si concretizzava con il rilascio di certificazione in data 19.09.2023;
- richiesta a mezzo posta certificata in data 31.07.2023 all'ufficio Tributi del Comune di Campobasso (CB) per estratto pendenze imposte comunali che si concretizzava con il rilascio di certificazione in data 22.09.2023;
- richiesta a mezzo posta certificata in data 31.07.2023 all'ufficio Tributi del Comune di San Massimo (CB) per estratto pendenze imposte comunali che si concretizzava con il rilascio di certificazione in data 21.08.2023;
- richiesta a mezzo posta certificata in data 31.07.2023 all' [REDACTED] estratto relativo a quote condominiali non pagate per gli immobili siti presso il complesso "Le Verande" in Località Campitello Matese del Comune di San Massimo (CB) che si concretizzava con risposta a mezzo posta certificata in data 01.08.2023;
- richiesta a mezzo posta certificata in data 31.07.2023 all'amministratore condominiale [REDACTED] estratto relativo a quote condominiali non pagate per l'immobile sito presso il complesso "San Nicola Due" in Località Campitello Matese del Comune di San Massimo (CB) che si concretizzava con risposta a mezzo posta certificata in data 30.08.2023;
- richiesta a mezzo posta certificata in data 28.08.2023 allo [REDACTED] [REDACTED] per estratto relativo a quote condominiali non pagate per gli immobili siti in Via Garibaldi n.9/A del Comune di Campobasso (CB) che si concretizzava con risposta a mezzo posta certificata in data 28.08.2023;
- accesso presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Campobasso per acquisizione estratto di matrimonio che si concretizzava con il rilascio della documentazione in data 19.09.2023;



- sovrapposizione tra planimetrie catastali attuali e pregresse dello stato di fatto derivante da ricostruzione grafica e da rilevazione metrica degli immobili effettuata durante i sopralluoghi.

A conclusione di tutte le indagini applicando gli opportuni parametri di valutazione, veniva effettuata la stima dei beni e data la risposta a tutti i quesiti.

-A-

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

1) In riferimento all'art. 567 c.p.c. la certificazione prodotta in data 26.09.2022 dal Notaio dott. Marco DI LORETO di Campobasso (CB), successivamente integrata in data 19.01.2023 su richiesta del giudice, copre pienamente il ventennio fino alla data del pignoramento. All'interno della relazione sono riportati regolarmente gli estremi catastali dei beni di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni ed iscrizioni relative al ventennio precedente la data dell'istanza di pignoramento. Sono state acquisite le planimetrie catastali attuali e pregresse, oltre alle visure storiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Campobasso, indispensabili ai fini di una corretta identificazione del bene consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluse le successive modifiche apportate.

1) Sono stati acquisiti i seguenti atti dei beni oggetto di espropriazione:

- Atto di compravendita stipulato dal Notaio dott. Antonio ROSSI di Campobasso in data 31.05.1967, repertorio n. 54348 raccolta n.10185, registrato il 20.06.1967 al n. 1602 per l'immobile sito in Campobasso (CB);

- Atto di compravendita stipulato dal Notaio dott. Vittorio DE FELICE di Campobasso in data 10.02.1979, repertorio n. 2185 raccolta n.7357, registrato il 02.03.1979 al n. 868 per l'immobile sito in San Massimo (CB) località Campitello Matese presso il Condominio San Nicola Due;

- Atto di compravendita stipulato dal Notaio dott. Vittorio DE FELICE di Campobasso in data 12.05.1979, repertorio n. 4350 raccolta n.7397, registrato il 11.06.1979 al n. 5155 per gli immobili siti in San Massimo (CB) località Campitello Matese presso il Condominio Le Verande.

2) È stato acquisito estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Campobasso (CB), che si allega alla presente.

3) Si allegano certificazioni notarili agli atti.



-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

B.1) Identificazione dei beni pignorati

– *Tipologia e dati reali ed attuali*

Per facilitare l'individuazione delle unità immobiliari oggetto di espropriazione immobiliare viene utilizzata la denominazione " BENE".

BENE 1 – Locale commerciale sito nel Comune di Campobasso (CB) in Via Garibaldi n.9/A con area commerciale che si sviluppa a piano terra, deposito e servizi al piano seminterrato e accessori (soffitte) al piano sesto di una palazzina a destinazione prevalente residenziale realizzata nel 1964, con accesso diretto da Via Garibaldi per i locali al piano terra, seminterrato e dalla scala condominiale per la soffitte, censita in Catasto al foglio 121 particella 84 subalterno 28 (ex foglio 121 particella 84 sub 26-27);

BENE 2 – Appartamento residenziale sito al piano terzo della scala A (interno A.33) ubicato nel complesso "San Nicola Due" del Comune di San Massimo (CB), località Campitello Matese, censita in Catasto al foglio 17 particella 122 subalterno 87;

BENE 3 – Posto auto sito al piano terra (interno 222) del complesso "Le Verande" nel Comune di San Massimo (CB) località Campitello Matese, con accesso dalla corsia di manovra condominiale, censito in Catasto al foglio 17 particella 94 subalterno 237;

BENE 4 – Posto auto sito al piano terra (interno 221) del complesso "Le Verande" nel Comune di San Massimo (CB) località Campitello Matese, con accesso dalla corsia di manovra condominiale, censito in Catasto al foglio 17 particella 94 subalterno 238.

– *Calcolo della superficie commerciale ai sensi del DPR 138/98 allegato C.*

BENE 1

DESTINAZIONE		SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO SEMINTERRATO 1	DEPOSITO	67,20	104,55	50 %	52,27
	SPOGLIATOIO	1,35			
	ANTIBAGNO	1,85			
	WC	12,05			
PIANO TERRA	LOC. COMMERCIALE	218,80	255,70	100 %	255,70
PIANO SESTO	SOFFITTE A+B	29,95+12,05	50,40	25 %	12,60
PIANO TERRA	TERRAZZO	126,10	126,10	10 %	12,61
TOTALE					333,18 MQ

10



BENE 2

DESTINAZIONE		SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO TERZO	INGRESSO	6,00	61,60	100 %	61,60
	CUCINA	3,50			
	WC	4,00			
	SALA	18,50			
	CAMERA	12,00			
	VERANDA	9,20			
TOTALE					MQ 61,60

BENE 3 – POSTO AUTO IN AUTORIMESSA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO TERRA	11,00	11,00	100 %	11,00
TOTALE				MQ 11,00

BENE 4 – POSTO AUTO IN AUTORIMESSA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
PIANO TERRA	11,00	11,00	100 %	11,00
TOTALE				MQ 11,00

– Tipologia e natura, reale e catastale - Riferimenti catastali attuali

Tali beni risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Campobasso, identificati al Catasto fabbricati nei Comuni di Campobasso e di San Massimo e più precisamente:

BENE 1 – Locale commerciale Via Garibaldi n.9/A di Campobasso (CB) – foglio 121, particella 84, subalterni 28, piano S1-T-6, categoria D/8, Rendita € 4 736.00;

BENE 2 – Abitazione Località Campitello Matese di San Massimo (CB) – foglio 17, particella 122, subalterni 87, piano 3, categoria A/2, classe 03, 3.5 vani, Rendita € 415.75;



BENE 3 – Posto auto in autorimessa - Località Campitello Matese di San Massimo (CB)– foglio 17, particella 94, subalterno 237, piano T, categoria C/6, classe 02, superficie 11 mq, rendita € 45.45;

BENE 4 – Posto auto in autorimessa Località Campitello Matese di San Massimo (CB) – foglio 17, particella 94, subalterno 238, piano T, categoria C/6, classe 02, superficie 11 mq, rendita € 45.45;

L'attuale proprietà dei suddetti beni è la seguente:

[REDACTED] proprietà ¼;
 [REDACTED] proprietà ¼;
 [REDACTED] proprietà ¼;
 [REDACTED] proprietà ¼.

La sig.ra [REDACTED] risulta unita in matrimonio con il sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni come da estratto di matrimonio in allegato.

– *Confini*

Il **BENE 1** ricade sulla particella 84 del foglio 121 e confina a Nord con la particella 504-83, a Ovest con la particella 82-81-80, a Est con la particella 360-643-642 e a Sud con Via Garibaldi.

Il **BENE 2** ricade sulla particella 122 del foglio 17 che confina a Nord-Est con il corridoio condominiale, a Nord-Ovest con l'abitazione interno A.34, a Sud-Est con l'abitazione interno A.32 e Sud-Ovest con corte di pertinenza del condominio.

I **BENE 3 e 4** ricadono sulla particella 94 del foglio 17 in autorimessa collettiva, il bene 3 (interno 222) confina con i posti auto interno 223 e 221 oltre che con corsia condominiale, il BENE 4 (interno 221) confina con i posti auto interno 222 e 220 oltre che con corsia condominiale.

– *Caratteristiche dei beni*

BENE 1 – Trattasi di unità immobiliare commerciale ubicata ai piani terra, seminterrato e sesto di uno stabile realizzato negli anni sessanta, in zona centrale di Campobasso (CB) e precisamente in Via Garibaldi n.9/A. L'intero edificio del quale fa parte il bene di cui sopra risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, chiusure perimetrali in blocchi laterizi e solai di piano in laterocemento; le facciate sono parte intonacate e tinteggiate di colore chiaro e parte rifinite con mattoncino faccia a vista, la copertura a falde inclinate con manto di tegole ed è costituito da sette piani fuori terra di cui un piano terra, cinque piani tipo, un piano sottotetto, oltre a due piani interrati, raggiungibili da una scala interna



condominiale con vano ascensore. Il bene pignorato con accesso principale da Via Garibaldi è composto da una zona commerciale al piano terra adibita ad esposizione e vendita di arredo bagno, pavimenti, rivestimenti, mobili, accessori di arredo, tessile casa, ecc. con ampio terrazzo calpestabile, da una zona deposito e servizi al piano seminterrato collegati tra di loro da una scala interna. Fanno parte dello stesso bene due accessori al sesto piano adibiti ad uso soffitta accessibili dal corridoio condominiale.

Le rifiniture interne sono costituite da controsoffittatura in cartongesso dove sono alloggiati gli impianti di illuminazione e di climatizzazione, le tinteggiature in colore bianco sia per le pareti che per i soffitti, le pavimentazioni in gres tranne per la scala di collegamento tra i due piani che sono in marmo. Gli accessori dei servizi igienici e la rubinetteria sono di buona qualità; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio anodizzato con grate di protezione ad eccezione di quelli della facciata principale di ingresso realizzati in telaio di acciaio e vetro anti-sfondamento. L'impianto di climatizzazione è a pompa di calore con unità esterna e unità interna a cassetta. Il terrazzo a servizio di tale unità ha la pavimentazione in ceramica gran parte distaccata dal massetto ed è privo di ringhiera di protezione. Completano l'unità le due soffitte con pavimentazione in marmette, pareti intonacate, porte in legno tamburate, infissi in alluminio, dotate di impianto elettrico. Si rilevava la presenza di due elementi radianti di cui non è stato possibile accertare il funzionamento.

BENE 2 – Unità immobiliare ubicata all'interno del complesso "San Nicola Due" in località Campitello Matese di San Massimo (CB). L'intero complesso è stato realizzato nel 1975 con struttura portante in cemento armato, solai laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate di colore marrone e una copertura a falde inclinate. L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un appartamento al terzo piano del tratto A-B dell'intero complesso, accessibile dalla scala condominiale A, interno n.A.33, composto da un piccolo ingresso, cucina, bagno, soggiorno, camera da letto e veranda. Gli ambienti interni sono tinteggiati con pittura lavabile, la pavimentazione in moquette ad eccezione della cucina, del wc e della veranda in piastrelle ceramiche. Gli accessori dei servizi igienici e la rubinetteria sono di qualità modesta; le porte interne sono il legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio. Il fabbricato è provvisto di impianto di riscaldamento centralizzato. Esiste ed è funzionale l'utenza elettrica oltre alla rete idrica e fognaria. Sono in corso sull'intero complesso interventi di riqualificazione energetica in ambito del Superbonus 110%. I lavori riguardano il cappotto esterno, gli infissi e il fotovoltaico



dichiarati con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus C.I.L.A.S. protocollo n. 6557 del 05/09/2022.

BENE 3 – Posto auto in autorimessa collettiva sito al piano terra del complesso “Le Verande” di San Massimo (CB) in località Campitello Matese, identificato dal n.222.

BENE 4 – Posto auto in autorimessa collettiva sito al piano terra del complesso “Le Verande” di San Massimo (CB) in località Campitello Matese, identificato dal n.221.

Questi ultimi BENI (3-4) ricadono all’interno di un’autorimessa collettiva costituita da n.12 posti auto complessivi, accessibile dall’area esterna condominiale tramite la corsia interna di manovra. La pavimentazione in battuto di cemento, le pareti interne sono intonacate; gli infissi in ferro, la porta principale di accesso all’autorimessa è del tipo basculante coibentata ed è dotata di impianto elettrico.

B.2) - Identificazione pregressa dei beni

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie per i beni pignorati (foglio 121, particella 84, subalterno 28 ex subalterni 26-27 del Comune di Campobasso, foglio 17, particella 122, subalterno 87 e particella 94 subalterni 237-238 del Comune di San Massimo), risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascrizione 7178-5945 del 27.06.2022 a favore di [REDACTED] gravante su tutti i beni anche per le quote dei comproprietari [REDACTED]

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascrizione 9041-7188 del 24.08.2012 [REDACTED] gravante su tutti i beni pignorati;

e solo per l’immobile di Campobasso (CB) risulta in aggiunta:

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascrizione 326-280 del 12.01.2017 [REDACTED] gravante sull’immobile di Via Garibaldi n.9/A di Campobasso (CB).

Fatta eccezione per le trascrizioni suddette gli immobili sono liberi da altre trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni, pesi o vincoli.

DATI IDENTIFICATIVI

Dalla consultazione delle visure catastali risultano le seguenti annotazioni:

BENE 1 – (foglio 121, particella 84, subalterno 28) variazione n. CB0147918 del 24.11.2017 per fusione e cambio di destinazione d’uso (protocollo n.8248.1/2017 in atti dal



29.11.2017); gli attuali identificativi catastali sono stati generati dai subalterni 26-27 dalla stessa particella 84 del foglio 121.

BENE 2 (foglio 17 particella 122 subalterno 87) gli identificativi catastali corrispondono agli attuali ad eccezione dell'identificativo di piano della unità immobiliare che dalla visura catastale risulta piano quarto, ma di fatto la stessa risulta al piano terzo come si evince dalla planimetria catastale e dall'atto notarile di compravendita.

BENE 3 (foglio 17, particella 94, subalterno 237) dalla visura si evince che gli identificativi catastali corrispondono agli attuali.

BENE 4 (foglio 17, particella 94, subalterno 238) dalla visura si evince che gli identificativi catastali corrispondono agli attuali.

DATI DI CLASSAMENTO

Dall'analisi delle visure storiche per ogni singolo immobile risultano le seguenti variazioni catastali.

BENE 1 (foglio 121 particella 84 subalterno 28):

- con pratica n. CB0082252 (Protocollo n.8848.1/2018) del 19.09.2018 venivano validati classamento e rendita proposti con denuncia di variazione n. CB0147918 del 24.11.2017 per fusione e cambio di destinazione dell'immobile;

BENE 2 (foglio 17 particella 122 subalterno 87):

- pratica n. CB0004542 (protocollo n.3768.1/2015) del 07.01.2015 l'Agenzia del Territorio procedeva d'ufficio alla variazione toponomastica;
- in data 09.11.2015 venivano inseriti visura i dati di superficie.

BENE 3 (foglio 17 particella 94 subalterno 237):

- con pratica n. CB0004804 (protocollo n.4027.1/2015) del 07.01.2015 l'Agenzia del Territorio procedeva d'ufficio alla variazione toponomastica;
- in data 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE 4 (foglio 17 particella 94 subalterno 238):

- con pratica n. CB0004805 (protocollo n.4028.1/2015) del 07.01.2015 l'Agenzia del Territorio procedeva d'ufficio alla variazione toponomastica;
- in data 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

STORIA DEGLI INTESTATI DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] a denuncia di successione veniva presentata all'ufficio del



registro di Campobasso in data 26.07.2001, registrata in data 01.08.2001, repertorio n.57/785, trascritta nei RR.II. di Campobasso il 13.10.2001 al registro generale n.10243 e registro particolare n.8206. Il coniuge sig. [REDACTED] rinunciava all'eredità, mentre i figli [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità trascritta nei RR.II. di Campobasso al registro generale n.14356 e registro particolare n. 11668 in data 21.12.2022.

Alla sig.ra [REDACTED] i beni pervenivano come di seguito:

BENE 1 identificato al foglio 121, particella 84, subalterno 28 di Campobasso (CB) veniva acquistato con atto di compravendita redatto dal Notaio Antonio ROSSI di Campobasso (CB) in data 31.05.1967, repertorio n. 54348 raccolta n.10185, registrato il 20.06.1967 al n. 1602, dai sigg.ri [REDACTED]

BENE 2 identificato al foglio 17, particella 122, subalterno 87, di San Massimo (CB) veniva acquistato con atto di compravendita redatto dal Notaio Vittorio DE FELICE di Campobasso (CB) in data 10.02.1979, repertorio n. 2185 raccolta n.7357, registrato il 02.03.1979 al n. 868, dalla s [REDACTED]

I BENI 3 e 4 identificati al foglio 17, particella 94, subalterno 237 e 238 di San Massimo (CB) venivano acquistati con atto di compravendita redatto dal Notaio Vittorio DE FELICE di Campobasso (CB) in data 12.05.1979, repertorio n. 4350 raccolta n.7397, registrato il 11.06.1979 al n. 5155, dalla società Immobiliare "Le Verande".

Dal confronto delle planimetrie catastali agli atti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si riscontravano delle incongruenze consistenti in una diversa collocazione dei tramezzi, di un'apertura nella zona servizi al piano seminterrato e piano terra dell'unità identificata con il BENE 1, meglio evidenziate nell'elaborato n. 10 e 11 dell'allegato 7. Non si sono riscontrate difformità catastali nelle planimetrie degli altri beni sottoposti a pignoramento.

-C-

Stato di possesso dell'immobile

Il **BENE 1** risulta occupato dalla ditta [REDACTED]

sig.ra [REDACTED] omproprietaria per una quota pari a $\frac{1}{4}$ degli stessi beni pignorati. L'occupazione del locale commerciale regolata fino al 31.05.2023 in virtù del



contratto di locazione ad uso commerciale di sei anni con decorrenza dal 01.06.2017 al 31.05.2023 (registrato il 14.06.2017 al n. 1341 – serie 3T con codice identificativo TRD17T001341000NE) risulta oggi non coperta da alcun contratto. Il contratto prevedeva un canone annuale pari a € 1.650,00 mensili da corrispondere in rate anticipate. Il sottoscritto CTU, per un eventuale nuova proposta di locazione, dopo un'accurata indagine di mercato, in ordine alle locazioni di beni simili in zona e alla consultazione le quotazioni OMI del secondo semestre 2022 ritiene congruo il prezzo di € 7,00 a mq. da applicare alla superficie lorda di mq. 333,18.

I **BENI 2-3-4** non risultano occupati.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

Da quanto potuto accertare non risultano domande giudiziali e giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali e condominiali.

Da accertamenti effettuati presso gli uffici di riscossione tributi di San Massimo (CB), risulta la seguente posizione debitoria:

- **ICI** anno 2006-2008-2009-2010-2011 a carico della sig. [REDACTED] per i fabbricati siti in Località Campitello Matese omessi pagamenti per un importo totale di € **1.311,72** (euro milletrecentoundici/72);
- **IMU** dal 2012 al 2023 a carico della sig. [REDACTED] per i fabbricati siti in Località Campitello Matese omessi pagamenti per un importo totale di € **3.991,77** (euro tremilanovecentonovantuno/77);
- **TASI** dal 2014 al 2019 a carico della sig. [REDACTED] per i fabbricati siti in Località Campitello Matese omessi pagamenti per un importo totale di € **296,57** (euro duecentonovantasei/57).

Il totale delle imposte di € **5.600,06** è stato calcolato dall'ente per la sola quota di proprietà spettante alla sig.ra [REDACTED]

Da ulteriori accertamenti effettuati presso gli uffici di riscossione tributi di Campobasso (CB), per il locale commerciale BENE 1 di Campobasso risulta la seguente posizione debitoria:

- **IMU** dal 2017 al 2022 a carico della sig.ra [REDACTED] per il locale sito in Via Garibaldi n.9/A di Campobasso (CB) omessi pagamenti per un importo totale di € **5.856,08** (euro cinquemilaottocentocinquantasei/08)
- **TASI** nulla risulta dovuto;



- TARI immobile mai dichiarato;
- ACQUA immobile mai dichiarato.

Il totale delle imposte di € 5.856,08 è stato calcolato dall'ente per la sola quota di proprietà della si [REDACTED]

Gli immobili pignorati siti nel comune di San Massimo ricadono in zona soggetta a vincoli; l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesistico ambientale ed è soggetto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo n.42/04 e vincolo sismico di cui alla Legge n.64/74.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto CTU inoltrava richiesta a mezzo posta certificata agli uffici urbanistici dei Comuni di Campobasso e San Massimo per il rilascio di titoli abilitativi, licenze edilizie, agibilità relativi ai beni oggetto di espropriazione. A seguito delle difficoltà nel reperire gli elaborati richiesti gli Enti interessati rilasciavano copia solo in data 19.09.2023.

Per il **BENE 1** si reperivano:

- licenza Edilizia n. 94 del 13.11.1964 ed elaborati grafici correlati;
- comunicazione Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. protocollo n.39921 del 21.09.2017 ed elaborati correlati;
- comunicazione Fine Lavori C.I.L.A. protocollo n.50559 del 23.11.2017.

Per il **BENE 2** ricadente nel Complesso San Nicola Due si reperivano:

- licenza Edilizia n. 190 del 01.03.1975 ed elaborato grafico correlato;
- licenza Edilizia n. 231 del 30.10.1976 in variante alla Licenza n.190/1975;
- certificato di Abitabilità rilasciato in data 17.12.1977 dal Comune di San Massimo (CB);

Per i **BENI 3 e 4** posti auto ricadenti nel complesso Le Verande si reperivano:

- licenza Edilizia n. 156 del 14.08.1973 ed elaborato grafico correlato;
- conformità Progetto Prot. n. 2866 del 29.12.1975 redatta da Ing. Nino OLIVA;
- certificato di Abitabilità rilasciato in data 19.12.1975 dall'Ufficio Sanitario del Comune di San Massimo (CB).

Dai rilievi effettuati e dalle restituzioni grafiche emergono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i titoli edilizi. È necessario pertanto il ripristino dello stato assentito per le opere non sanabili e alla sanatoria delle difformità eseguite dei titoli edilizi e poi procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.



DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal confronto dei titoli edilizi recuperati, con lo stato dei luoghi, si riscontravano le seguenti difformità:

BENE 1

- a) al piano terra lievi modifiche interne e realizzazioni pareti mobili per esposizioni;
- b) al piano seminterrato diversa distribuzione interna con realizzazione di divisori e piccoli spostamenti delle tramezzature;
- c) al piano sesto sottotetto realizzazione di disimpegno di accesso alle soffitte su corridoio condominiale;

BENE 2

- d) lievi modifiche interne delle tramezzature in prossimità del bagno;

BENI 3 e 4 nessuna difformità rilevata.

Le difformità indicate con le lettere a) b) e d) sono sanabili ai sensi dell'art. 6 bis e art. 36-37 del Testo Unico dell'Edilizia n.380/2001, mentre non è possibile una sanatoria dell'abuso indicato con la lettera c) poiché oltre alla violazione di norme urbanistiche è stato realizzato su una porzione di corridoio condominiale al fine di creare un disimpegno ad uso esclusivo delle due soffitte collegate al locale commerciale. Per tale abuso è possibile soltanto il ripristino dello stato dei luoghi. Non è stato possibile accertare la data realizzazione degli abusi e l'identità dei soggetti che li hanno commessi. La sanatoria prevede la presentazione di due pratiche edilizie e di due pratiche di aggiornamento catastale, il pagamento di sanzioni amministrative e diritti di segreteria da presentarsi presso gli enti interessati.

I costi per la regolarizzazione degli abusi vengono così di seguito calcolati:

Pratica da presentare presso il SUE di Campobasso.

Onorario professionale a vacazione ai sensi del D.M. 17.06.2016 per progettazione in sanatoria comprendente le seguenti attività rilievo, relazione illustrativa, elaborati grafici, compilazione modelli vacanze n. 20 x € 50,00	€ 1.000,00
Variazione catastale per aggiornamento planimetria compilazione docfa	€ 450,00
Spese catastali	€ 50,00
Sanzione e diritti di segreteria (€ 1.000,00+€ 51,65)	€ 1.051,65
TOTALE COSTI ABUSO LETTERE a) b) in cifra tonda	€ 2.500,00



L'abuso di cui alla lettera c) non è sanabile con gli strumenti urbanistici vigenti e pertanto deve essere rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi.

N.P.01 - Smontaggio porta completa di coprifili e controtelaio, compreso ogni altro onere occorrente per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte a corpo =	€ 50,00
N.P.02 - rimozione della parete divisoria compreso il carico ed il trasporto a discarica del materiale di risulta, inclusi oneri per il trasporto a discarica e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte a corpo =	€ 800,00
TOTALE COSTI ABUSO LETTERA C)	€ 850,00

Pratica da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di San Massimo

Onorario professionale a vacazione ai sensi del D.M. 17.06.2016 per progettazione in sanatoria comprendente le seguenti attività rilievo, relazione illustrativa, elaborati grafici, compilazione modelli vacanze n. 20 x € 50,00	€ 1.000,00
Variazione catastale per aggiornamento planimetria compilazione docfa	€ 450,00
Spese catastali	€ 50,00
Sanzione e diritti di segreteria (€ 1.000,00+€ 100,00)	€ 1.100,00
TOTALE COSTI ABUSO LETTERE D) in cifra tonda	€ 2.600,00

-F-

Formazione dei lotti

La natura degli immobili, distinta in unità indipendenti, rende possibile la vendita in lotti senza alterarne la loro funzionalità. Per tale motivo, il sottoscritto CTU, procede alla stima secondo il seguente schema:

<u>LOTTO UNICO N°1</u>	
BENE 1 - Locale commerciale sita nel Comune di Campobasso (CB) in Via Garibaldi n.9/A e ricadente ai piani terra, seminterrato e sesto di una palazzina a destinazione prevalente residenziale, con accesso diretto da Via Garibaldi per i locali al piano terra, seminterrato e dalla scala condominiale per la soffitta, censita in Catasto al foglio 121 particella 84 subalterno 28;	
VALORE DEL LOTTO	€ 343.000,00
A detrarre costi per il conseguimento delle sanatorie	€ 3.350,00
A detrarre imposte pendenti (IMU-TASI-ACQUA)	€ 5.856,08
VALORE FINALE DEL LOTTO in cifra tonda	€ 333.790,00



VALORE DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA ESECUTATA SIG.RA [REDACTED] PARI A $\frac{1}{4}$ in cifra tonda	€ 83.440,00
---	-------------

<u>LOTTO UNICO N°2</u>	
BENE 2 - Appartamento residenziale sita al piano terzo della scala A (interno A.33) nel complesso "San Nicola Due" del Comune di San Massimo (CB) località Campitello Matese, censita in Catasto al foglio 17 particella 122 subalterno 87; Piena ed intera proprietà delle unità censite in Catasto al foglio 17 particella 122 sub. 87 (BENE 2)	
VALORE DEL LOTTO	€ 55.400,00
A detrarre costi per il conseguimento delle sanatorie	€ 2.600,00
A detrarre imposte pendenti (IMU-TASI-ACQUA)	€ 5.600,06
VALORE FINALE DEL LOTTO in cifra tonda	€ 47.190,00
VALORE DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA ESECUTATA SIG.RA [REDACTED] $\frac{1}{4}$ in cifra tonda	€ 11.790,00

<u>LOTTO UNICO N°3</u>	
BENE 3 - Posto auto sito al piano terra (interno 222) del complesso "Le Verande" nel Comune di San Massimo (CB) località Campitello Matese, con accesso dalla corsia di manovra condominiale, censito in Catasto al foglio 17 particella 94 subalterno 237;	
VALORE DEL LOTTO	€ 5.300,00
VALORE DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA ESECUTATA SIG.RA [REDACTED] PARI A $\frac{1}{4}$	€ 1.325,00

<u>LOTTO UNICO N°4</u>	
BENE 4 - Posto auto sito al piano terra (interno 221) del complesso "Le Verande" nel Comune di San Massimo (CB) località Campitello Matese, con accesso dalla corsia di manovra condominiale, censito in Catasto al foglio 17 particella 94 subalterno 238	
VALORE DEL LOTTO	€ 5.300,00
VALORE DELLA QUOTA APPARTENENTE ALLA ESECUTATA SIG.RA [REDACTED] PARI A $\frac{1}{4}$	€ 1.325,00



-G-

Valore del bene e costi

Fonti delle informazioni e criteri di stima

Per l'individuazione del valore del locale commerciale sito in via Garibaldi di Campobasso (Foglio 121, particella 84, sub. 28) è stata utilizzata la banca dati OMI, in quanto da indagini di mercato presso agenzie immobiliari non si è riuscito a reperire dati sufficienti per effettuare una stima con il metodo sintetico comparativo. Le quotazioni dell'O.M.I. sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile si attengono al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale. Sulla base di questi dati è stato calcolato il valore normale dell'immobile che è il risultato del prodotto fra la superficie in metri quadri, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile secondo la tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008, in modo da effettuare le opportune aggiunte e detrazioni per portare i beni all'ordinarietà.

BENE 1 – Locale commerciale sito in via Garibaldi di Campobasso.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPOBASSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTADINO COMMERCIALE ED AMMINISTRATIVO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1050	L
Negozi	NORMALE	1000	2000	L



a) Calcolo del valore normale unitario

Valore normale unitario = (Val OMI min + Val OMI max) /2
 (€ 1000,00 + € 2000,00) / 2 = € 1.500,00

b) Calcolo del valore normale

Valore normale (valore normale unitario x superficie)
 € 1.500,00 x mq. 333,18 (superficie calcolata)= € 499.770,00

c) Calcolo del coefficiente di merito dovuto a fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio, dell'unità, costruttore (vedi allegato n°17)
 da detrarre 31,30% derivante dai coefficienti di merito.

A) VALORE DI MERCATO DEL BENE 1

(valore normale unitario x superficie +- % coefficiente di merito)

(€ 1.500,00 x mq. 333,18) - 31,30 % = **€ 343.000,00** arrotondato in cifra tonda;

trecentoquarantatremila/00 Euro

Per l'individuazione del valore dei beni pignorati nel Comune di San Massimo si è utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente la localizzazione, la destinazione, ecc. Pertanto dall'indagine di mercato, condotta presso le agenzie immobiliari si è riscontrato che il più probabile prezzo medio di mercato per unità abitative è pari a circa 900,00 €/mq. e di € 5.300,00 cadauno a posto auto, come da tabelle:

RIF. ANNUNCIO	TIPOLOGIA	PREZZO	PREZZO €/MQ
Rif.n.331326 del 03.09.2023 Immobiliare.it	Bilocale 55 mq	€ 60'000,00	€ 1'090,90
Rif.n.18129 del 21.08.2023 Immobiliare.it	Bilocale 55 mq	€ 45'000,00	€ 818,18
Rif.n.349207 del 09.08.2023 Immobiliare.it	Bilocale 63 mq	€ 50'000,00	€ 793,65
PREZZO MEDIO €/MQ arrotondato in cifra tonda			€ 900,00



RIF. ANNUNCIO	TIPOLOGIA	PREZZO
Rif.n.VE157 Immobiliare.it	Box auto 10 mq	€ 4'000,00
Rif.n.CC104293140 del 2019 bakeka.it	Posto auto	€ 6'000,00
Annuncio privato	Box auto	€ 6'000,00
PREZZO MEDIO per posto auto		€ 5'300,00

BENE 2 – Appartamento sito in Campitello Matese

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati e delle condizioni in cui versa l'appartamento in oggetto e dell'intero complesso di cui fa parte interessato anche dei lavori di ristrutturazione con Superbonus 110%, si stima congruo un valore di 900,00 €/mq.

B) VALORE DI MERCATO DEL BENE 2

Mq. 61,60 x € 900,00 = € 55.400,00 arrotondato in cifra tonda;
cinquantacinquequattrocento/00 Euro

C) BENE 3 e 4 – Posti auto siti in Campitello Matese

Alla luce di tutti i dati acquisiti si ritiene congruo per ciascun posto auto il valore di mercato € 5.300,00 cinquemilatrecento/00 Euro cadauno.

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI	
A) BENE 1 - locale commerciale sito in Campobasso	€ 343.000,00
B) BENE 2 – appartamento sito in Campitello Matese	€ 55.400,00
C) BENE 3 – posto auto sito in Campitello Matese	€ 5.300,00
C) BENE 4 – posto auto sito in Campitello Matese	€ 5.300,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 409.000,00

Quattrocentonovemila/00 Euro.

L'esecutata sig. [REDACTED] detiene una quota di proprietà pari a ¼ su ciascun bene. Tanto il sottoscritto doveva relazionare in virtù del mandato conferitogli.

Campobasso, 26/09/2023

Il C.T.U.

geom. Antonio Palladino


