

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Fallimentare N. 03/2021 R.G.

Promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice delegato [REDACTED]

C.T.U. ing. [REDACTED]

C.T.U. relativa ai beni immobili siti in Cercepicola (CB)

al FG 2, P.IIe nn. 92-356-360;

Lotto n.1 costituito dalle particelle 356 e 360

PREMESSA

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

- A -

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



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

mananze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2. *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
4. *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *Proceda alla identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
 -  *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 -  *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e /o*

nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- + la superficie commerciale ed utile;*
- + la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- + tutti i riferimenti catastali attuali:*
- + almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- + descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

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

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

Identificazione pregressa dei beni

- 1) *Confronti dettagliatamente la descrizione e la identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
- + i dati catastali precedentemente assunti dei beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 c.p.c.;*

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

✚ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

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

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

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

- C -

Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data la scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3) *Determini il valore locativo del bene.*

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

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

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

- ✚ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- ✚ servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- ✚ domande giudiziali e giudizi in corso;
- ✚ vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- ✚ sequestri penali ed amministrativi;
- ✚ canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando ex art. 173 bis, comma 1, n.8, se vi sia affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

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

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

sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre,

presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni

culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile** a seguito di accertamenti di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 38/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione;

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

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

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

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

- F -

Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt.720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerato come piena proprietà

perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

DISPONE

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione;
- *che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, **con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo***

il modello in uso presso l'ufficio, reperibile al link

https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_l1JboV0R0Tn_ojGXSA

o in cancelleria in formato telematico;

- che l'esperto allegghi alla relazione:

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

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

INVITA

Il Consulente:

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

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

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

AUTORIZZA

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

DISPONE

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

ORDINA

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

(...)

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

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

Per l'espletamento dell'incarico veniva concesso al sottoscritto il termine di giorni **90** con decorrenza dal **12.08.2021 (Rif. All. 1)**, con scadenza il **10.11.2021**, ma in considerazione delle difficoltà riscontrate nel reperire la necessaria documentazione, per le quali si è stati costretti, a causa del COVID19, a ricorrere a procedure a distanza, in data **03.11.2021** si è reso necessario richiedere alla

S.V. una prima **proroga di 75 gg** con scadenza il **24.01.2022**. Successivamente è stata richiesta una seconda **proroga di gg. 90** concessa dal G.E. con scadenza il **24.04.2022**. Avendo già completato e consegnato le perizie relative ai beni ricadenti nei Comuni di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], visto il grande quantitativo di beni immobili da valutare ed essendo ancora in corso i sopralluoghi e gli accertamenti presso i Comuni e l'Agenzia delle Entrate, è stata quindi richiesta e concessa una terza **proroga di gg.90** con scadenza il **22.07.2022**. Avendo fatto richiesta al Comune di Cercepiccola (CB) dei documenti necessari alla valutazione degli immobili ricadenti nel territorio di tale Comune, ma non avendo ancora ottenuto riscontro a tale richiesta, si è reso necessario richiedere una quarta **proroga di gg.90**. Avendo infine ottenuto la documentazione richiesta solo a ridosso della scadenza dei termini concessi dal giudice, è stata richiesta una quinta **proroga di gg.60** per completare le operazioni peritali. Infine, per portare a termine le perizie rimaste ancora in sospeso è stato necessario richiedere una sesta **proroga di gg.60 (Rif. All. 2)**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver acquisito in formato cartaceo la documentazione inerente all'esecuzione di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U ha provveduto in data **04.04.2022** ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, le visure catastali (**Rif. All. n. 4**) degli immobili pignorati al fine di poterli meglio individuare anche planimetricamente in sede di sopralluogo.

In data **11.04.22** il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso (**Rif. All. n.6**).

In data **08.04.2022** il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al collaboratore [REDACTED], ha effettuato un **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Cercepiccola (CB) ed individuati in catasto al Foglio n 2 p.IIe nn. 92-356-360. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato anche un rilievo fotografico (**Rif. All. n.5**)

RISPOSTE AI QUESITI

- A -

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

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

L'ispezione ipotecaria (**Rif. All. n. 6**) è stata acquisita in data **11.04.2022** e la stessa documentazione risulta completa.

Inoltre si precisa che l'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del notaio [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

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

I beni oggetto di stima sono pervenuti al debitore tramite denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 28.10.1990 - UR Sede di Campobasso (CB) Registrazione Volume 633 n. 20 registrato in data 14.02.1991 - Voltura n 1172.1/1991 in atti dal 18.04.1991 (**Rif. All. n.6**). La copia verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED], dal Notaio [REDACTED].

- 2) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

- a. *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

Dall'estratto del registro degli atti di matrimonio acquisito presso il Comune di Cercemaggiore, il [REDACTED], nato a [REDACTED], risulta [REDACTED], [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni dal [REDACTED] (**Rif. All. n.8**).

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

Non è stata acquisita in quanto dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati l'intestatario del bene non risulta una persona giuridica. I beni sono di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. [REDACTED]. [REDACTED]. Gli immobili qui esaminati sono in comproprietà per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED].

3) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Come si evince dalle ispezioni ipotecarie (**Rif. All. n.6**) relative agli immobili oggetto di questa perizia, eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Campobasso dell'Agenzia delle Entrate, nel ventennio anteriore al pignoramento immobiliare contro il sig. [REDACTED] non gravano altre formalità oltre quella del presente procedimento. La certificazione notarile è in corso di elaborazione da parte del notaio [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- + la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- + i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e /o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- + la superficie commerciale ed utile;*
- + la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- + tutti i riferimenti catastali attuali;*
- + almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- + descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

Gli immobili oggetto del procedimento consistono in terreni seminativi ubicati nel comune di Cercepiccola (CB), vicino ai confini dei territori dei comuni di Cercemaggiore (CB) e Mirabello Sannitico (CB), nei pressi del bivio tra la S.S.17 e la S.P.54 per Cercepiccola (CB). I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. n.3 e n.4)**:

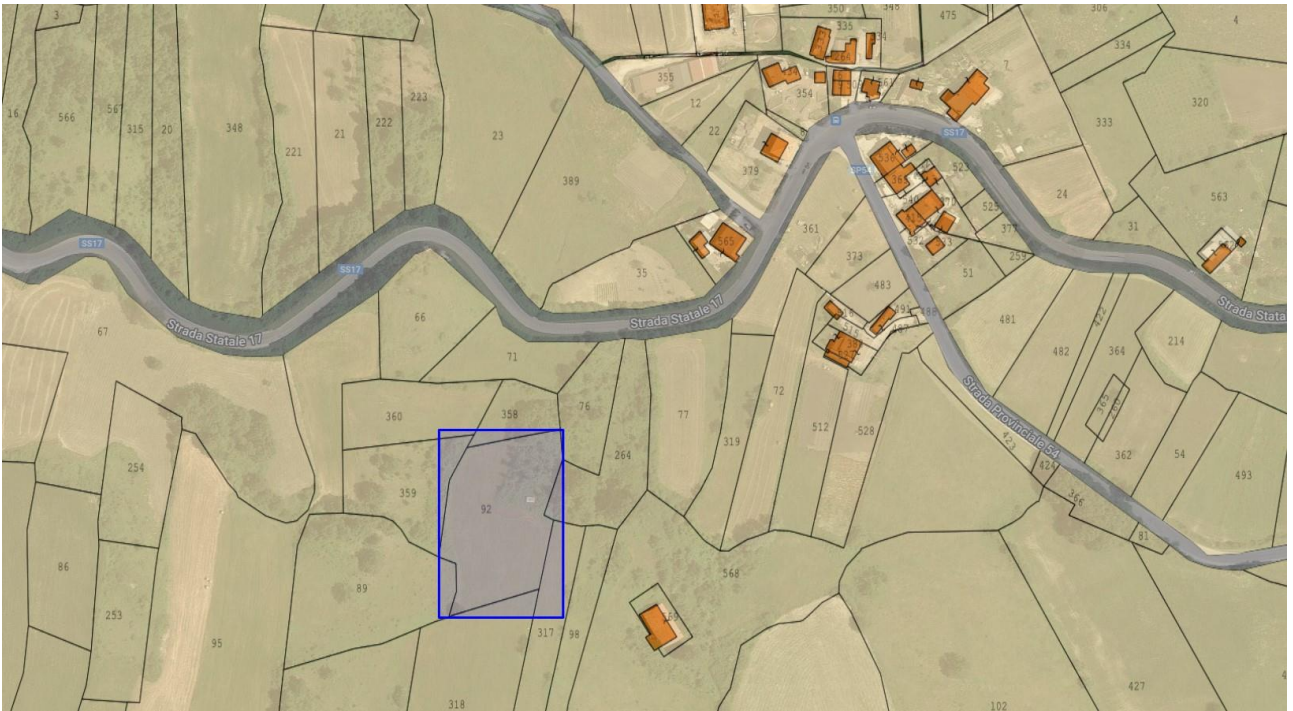
- + Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED] proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 92 qualità Seminativo Classe 4, superficie 5.350 mq, rendita domenicale € 4,70; reddito agrario € 19,34;*

- ✚ Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 356 qualità Seminativo Classe 3, superficie 2.460 mq, rendita domenicale € 3,81; reddito agrario € 9,53;
- ✚ Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 360 qualità Seminativo Classe 4, superficie 2.830 mq, rendita domenicale € 2,48; reddito agrario € 10,23.

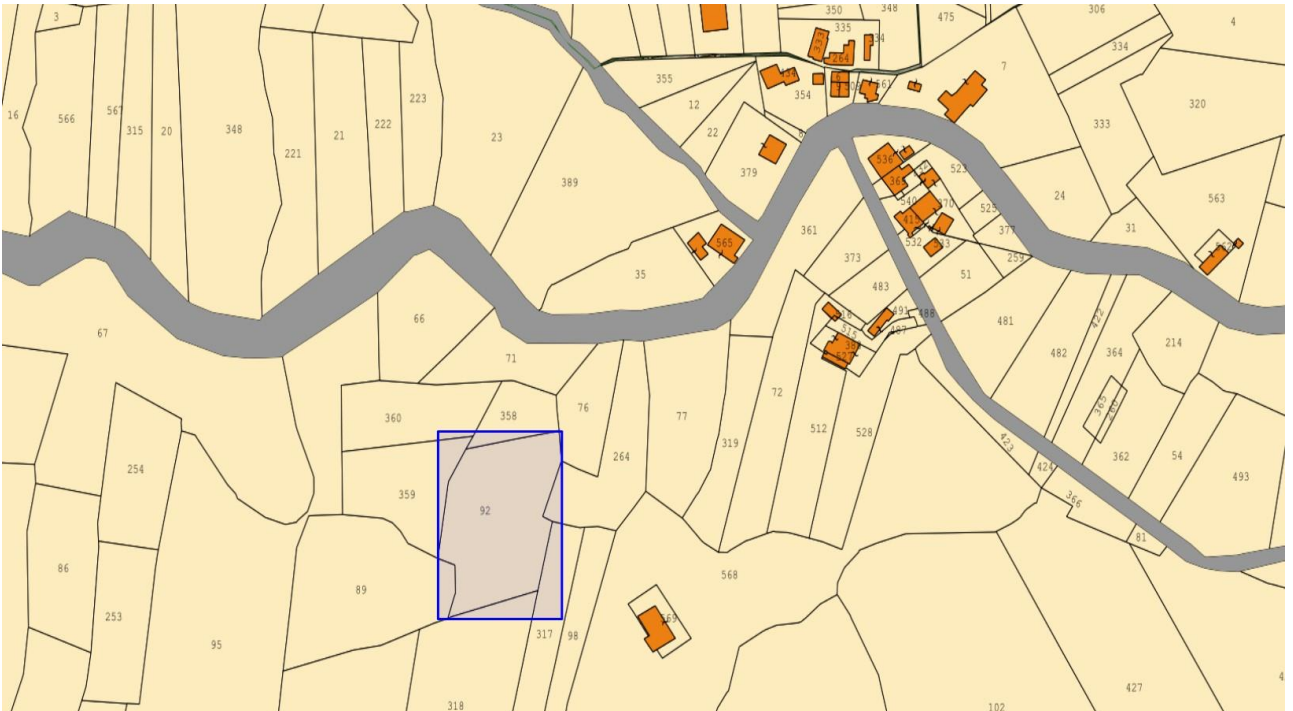
La somma totale delle superfici dell'intero lotto di terreno è pari a **10.640 mq**.

CONFINI:

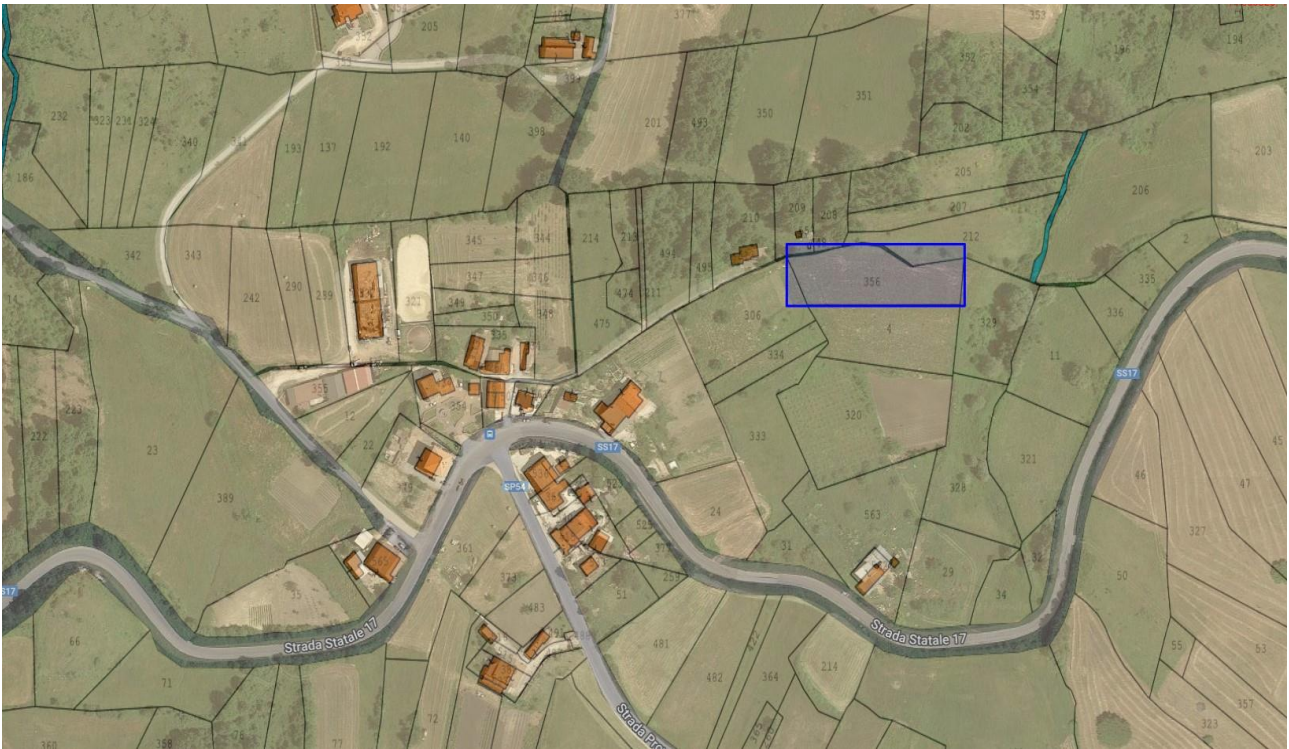
- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 92, risulta confinante a nord con la p.lla 358, a sud con la p.lla 318, a est con le p.lle nn. 76,264,317, ad ovest con le p.lle nn. 359, 89;
- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 356, risulta confinante a nord con le particelle di cui al FG 117 p.lle nn. 208-209-212 del comune di Mirabello Sannitico (CB), a sud con la p.lla 4, a ovest con la p.lla 306, ad est con la 329;
- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 360, risulta confinante a nord con le p.lle nn. 66, 71, a sud con la p.lla 359, ad est con la p.lla 358, ad ovest con la p.lla 95;



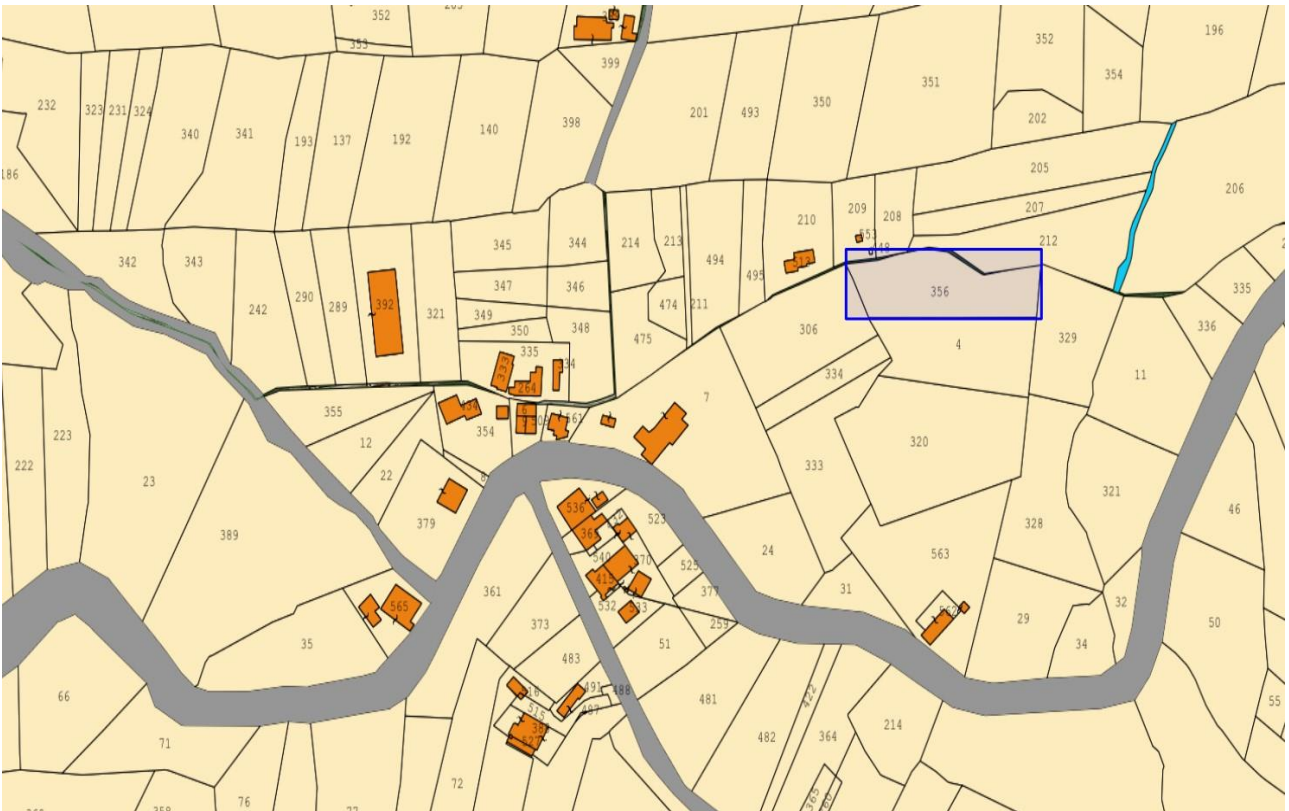
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.2 P.IIa 92



Vista particella catastale FG.2 P.IIa 92



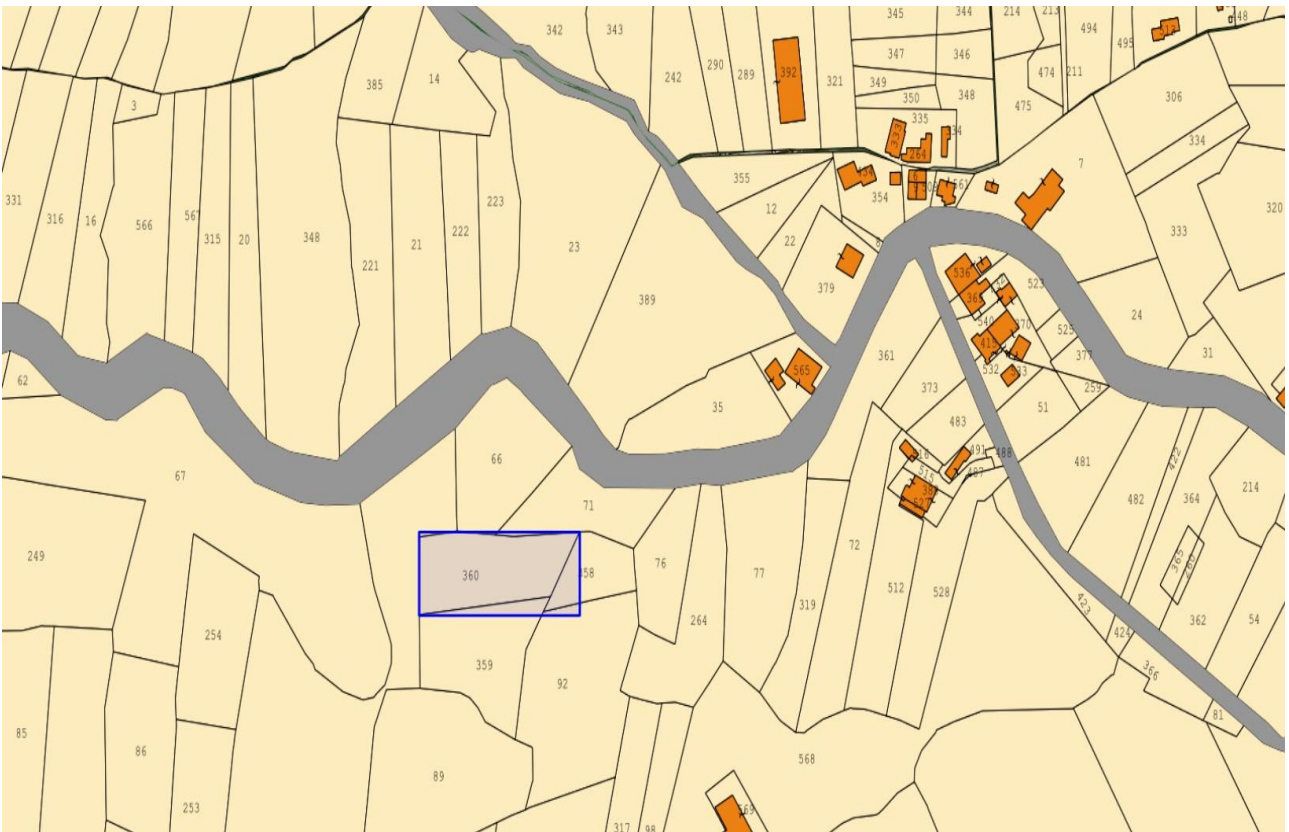
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.2 P.IIa 356



Vista particella catastale FG.2 P.IIa 356



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.2 P.IIa 360



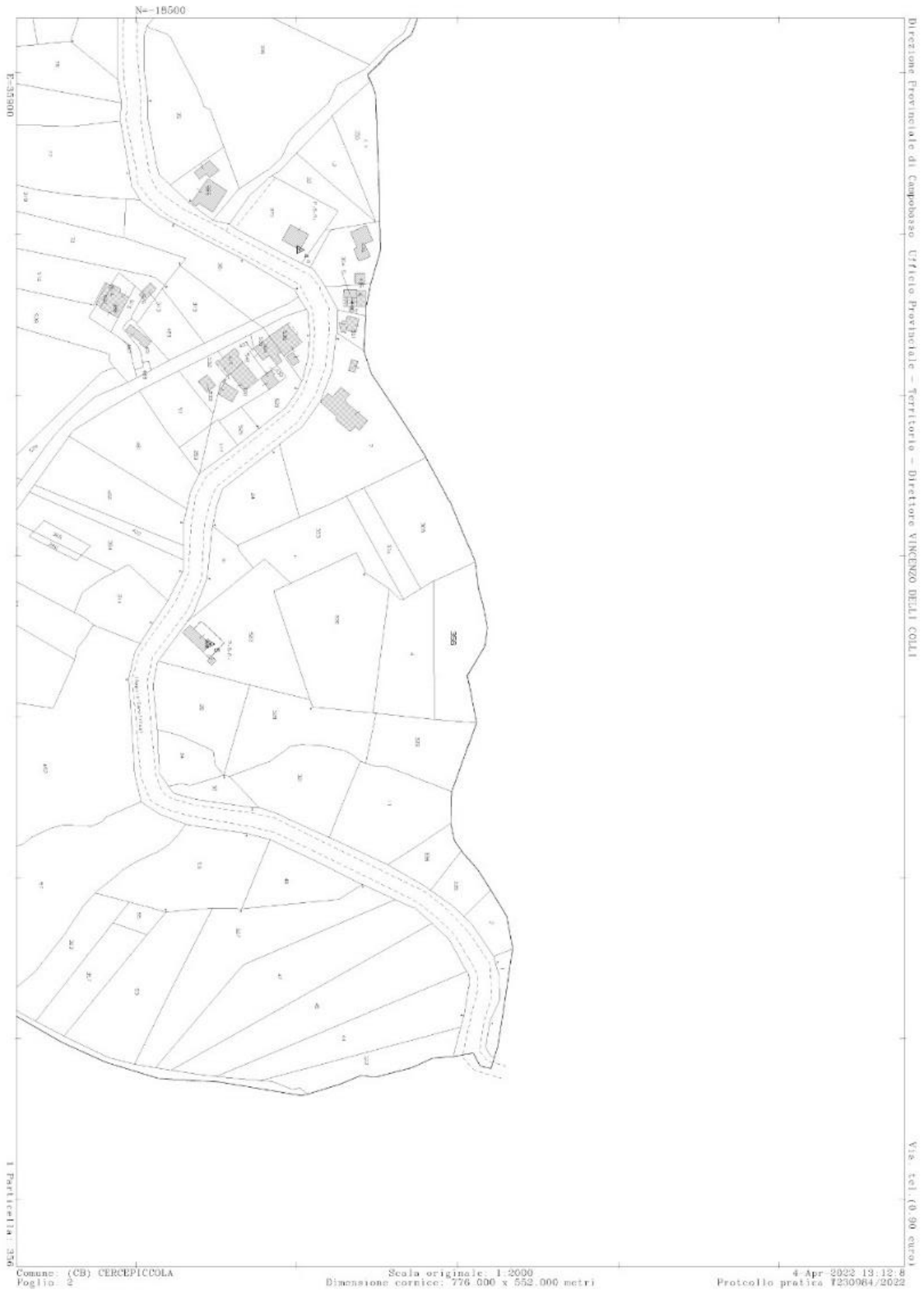
Vista particella catastale FG.2 P.IIa 360

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

I beni oggetto di stima consistono in terreni seminativi incolti. Si precisa che nella **particella 92** si è riscontrata la presenza di un piccolo fabbricato (serbatoio dell'acquedotto), non segnalata negli atti e non riportata catastalmente. Dopo aver richiesto informazioni al Comune di Cercepiccola in data 21.04.2022, lo stesso comunicava (**Rif. All. n.12**) che il fabbricato è di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico. In data 28.07.2022, il Comune di Mirabello dichiarava che (**Rif. All. n.12**): "il fabbricato presente (...) risulta essere un serbatoio di acqua a servizio dell'acquedotto del Comune di Mirabello Sannitico ed acquisito al patrimonio comunale". Il fabbricato rinvenuto quindi, pur sorgendo all'interno del territorio del Comune di Cercepiccola, risulta di proprietà e competenza del Comune di Mirabello Sannitico. Lo stesso fabbricato non è stato mai accatastato dal Comune di Mirabello, il quale detiene anche l'onere della manutenzione dello stesso, **oltre che del suo accatastamento**. In merito si precisa che lo scrivente ha richiesto al Comune di Mirabello Sannitico di regolarizzare la situazione catastale del bene, ma ad oggi il Comune non ha ancora provveduto. In virtù di tale specificità **si è deciso di omettere la particella 92, nella quale ricade il fabbricato in questione, dalla stima dei beni.**



Estratto di mappa p.lle 92 e 360



Estratto di mappa p.lla 356

Foto n. 1 - P.Ila 360



Foto n. 2 - P.Ila 360



Foto n. 3 - P.Ila 92



Foto n. 4 - P.Ila 92 - vista del fabbricato di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico



Foto n. 5 - P.Ila 92 - vista del fabbricato di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico

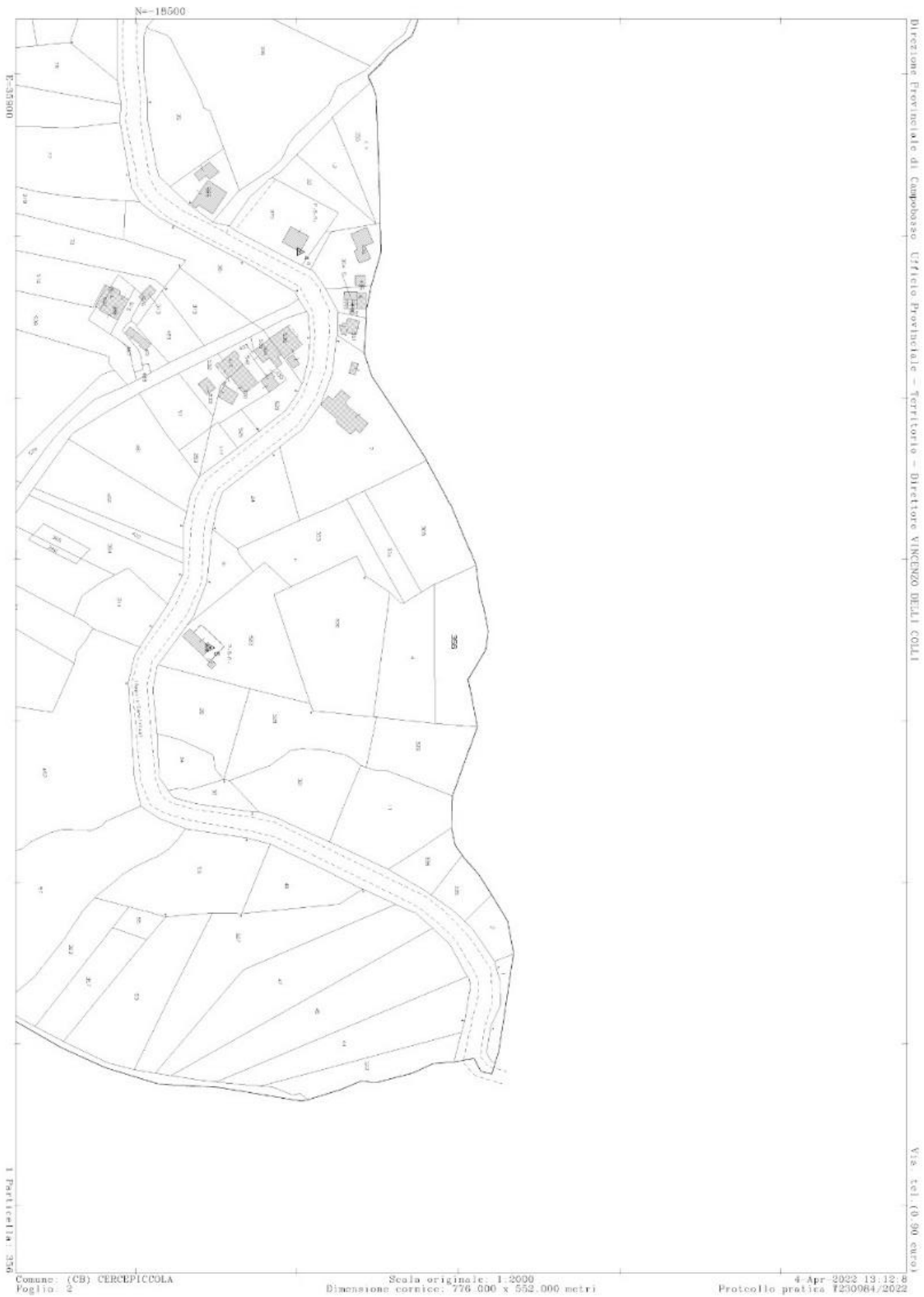


Foto n. 6 - P.Ila 356



Foto n. 7 - P.Ila 356



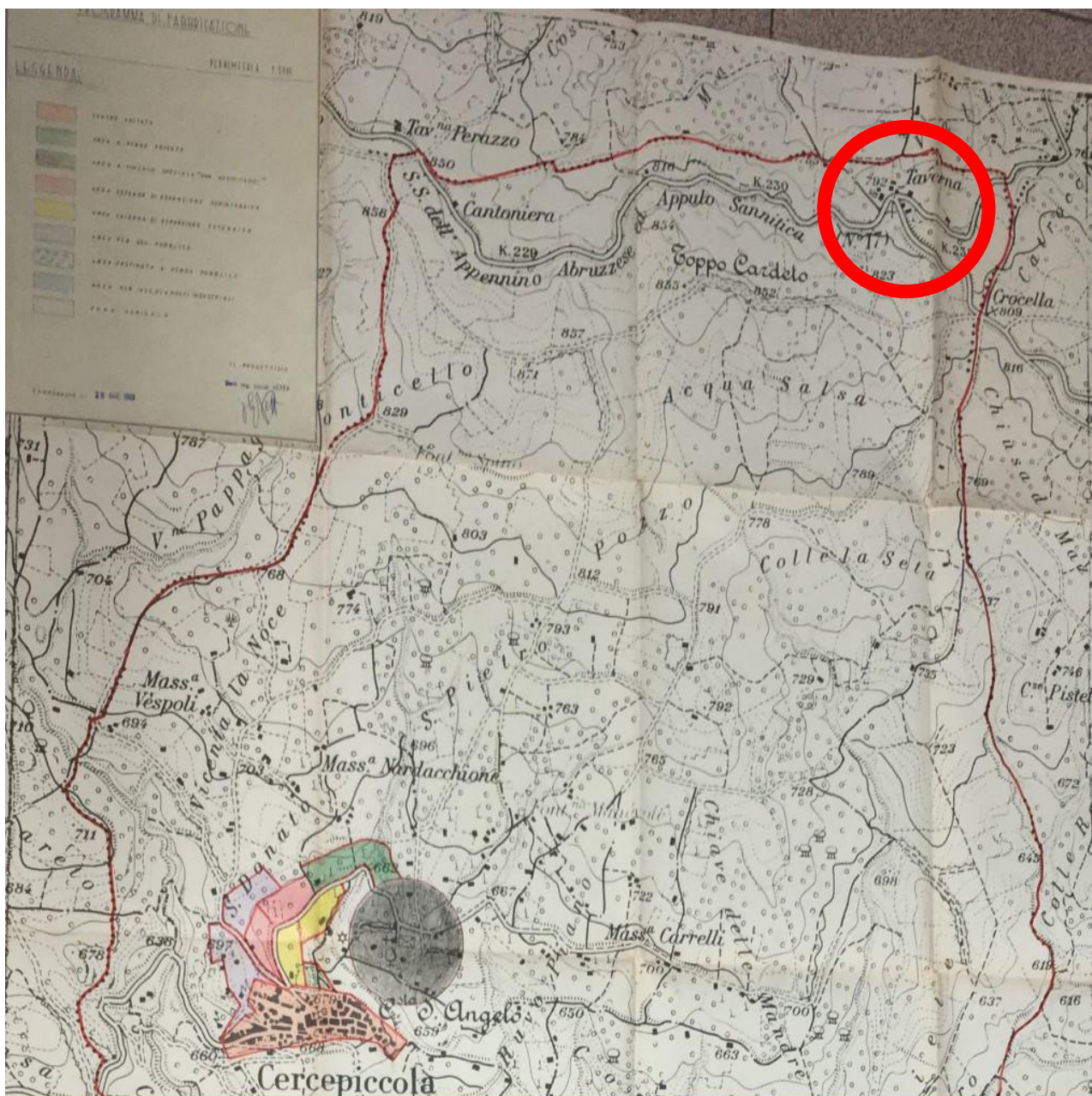


Estratto di mappa p.lla 356

I terreni corrispondenti alle particelle nn. 92, 356, 360 secondo il Piano di Fabbricazione del 1988 del Comune di Cercepicola (**Rif. All. n.7**), e successive varianti, sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA AGRICOLA

Foglio 2 Part. n. 92 - 356 -360



Stralcio del P.d.F. vigente di Cercepicola con indicazione dell'area

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

Identificazione progressa dei beni

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

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

Gli immobili oggetto del procedimento sono terreni seminativi ubicati nel comune di Cercepiccola (CB), vicino ai confini comunali dei comuni di Cercemaggiore (CB) e Mirabello Sannitico (CB), nei pressi del bivio tra la S.S.17 e la S.P.54 per Cercemaggiore (CB). I beni immobili oggetto della presente esecuzione risultano essere i seguenti:

- + Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 92 qualità Seminativo Classe 4, superficie 5350 mq, rendita domenicale € 4,70; reddito agrario € 19,34;
- + Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 356 qualità Seminativo Classe 3, superficie 2460 mq, rendita domenicale € 3,81; reddito agrario € 9,53;
- + Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 360 qualità Seminativo Classe 4, superficie 2830 mq, rendita domenicale € 2,48; reddito agrario € 10,23;

Nello specifico, dalle visure storiche **(Rif. All. n.4)** risulta che:

- i terreni di cui al FG.2 nn. 358, 359, e 360 derivano dal frazionamento della p.lla 92.

La somma totale **della superficie delle p.lle 92-356-360** è pari a **10.640 mq**. Escludendo la **particella 92** che contiene il fabbricato appartenente al Comune di Mirabello Sannitico, la somma delle sole particelle 356 e 360 effettivamente considerate nella stima, è pari a **5.290 mq**.

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

In seguito al frazionamento con atto del 18.01.1983 Repertorio n. 125043 Registrazione n.557 del 04.02.1983 Voltura n.100583 rogante notaio in Campobasso dott. ██████████, i beni oggetto di stima ovvero le particelle nn. 356 e 92, con esclusione quindi della n.360, furono gravate da una servitù di passaggio della larghezza di metri 3. I beni sono quindi pervenuti al debitore tramite certificato di denunciata successione del 28.10.1990 - UR Sede di Campobasso (CB) Repertorio n. 20/633 registrato in data 14.02.1991 - Voltura n.1172.1/1991 in atti dal 18.04.1991.

+ i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Non risultano precedenti pignoramenti opponibili alla vendita.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

Si allega visura catastale storica (**Rif. all. n.4**) ed estratto di mappa (**Rif. all. n.3**); il fabbricato insistente nella particella 92 è di proprietà del Comune di Mirabello e non è stato mai accatastato, pertanto non esiste la planimetria catastale.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del

pignoramento al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario;

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

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

Gli immobili oggetto di perizia consistono in terreni seminativi. Dalle indagini effettuate relativamente alle particelle 356-360 non risultano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi. Per quanto riguarda invece la particella 92 si è rilevata la presenza di un piccolo fabbricato (serbatoio dell'acquedotto) non accatastato. Dopo aver richiesto informazioni al Comune di Cercepiccola in data 21.04.2022, lo stesso comunicava **(Rif. All. n.12)** che il fabbricato è di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico. In data 28.07.2022, il Comune di Mirabello dichiarava che **(Rif. All. n.12)**: "il fabbricato presente (...) risulta essere un serbatoio di acqua a servizio dell'acquedotto del Comune di Mirabello Sannitico ed acquisito al patrimonio comunale". Il fabbricato rinvenuto quindi, pur sorgendo all'interno del territorio del Comune di Cercepiccola, risulta di proprietà e competenza del Comune di Mirabello Sannitico. Lo stesso fabbricato non è stato mai accatastato dal Comune di Mirabello, il quale detiene anche l'onere

della manutenzione dello stesso, oltre che del suo accatastamento. In merito si precisa che lo scrivente ha richiesto al Comune di Mirabello Sannitico di regolarizzare la situazione catastale del bene, ma ad oggi il Comune non ha ancora provveduto.

- C -

Stato di possesso

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

Gli immobili sono attualmente utilizzati dai proprietari.

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

Gli immobili non risultano locati così come dichiarato dalla [REDACTED] nel corso del sopralluogo.

3. Determini il valore locativo del bene.

Considerando che i terreni in oggetto sono di bassa qualità (seminativi di classe 3 e 4), il basso rendimento agricolo degli stessi, l'assenza di piantumazioni di pregio, la posizione disagiata, l'acclività importante presente su tutta la superficie, la lontananza da vie di accesso principali, dalle vie di comunicazione e da centri abitati, si omette la valutazione del valore locativo del bene in quanto risulterebbe del tutto irrisorio.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

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

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

La particella 356 è gravata da servitù di passaggio con una larghezza di metri 3. Sulla p.lla 360 durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di tracce di passaggio di mezzi agricoli diretti verso le p.lle confinanti intercluse che fanno supporre l'esistenza di servitù di passaggio pur non essendo stata trascritta negli atti.

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

La particella 356 è gravata da servitù di passaggio con una larghezza di metri 3. Sulla p.lla 360 durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di tracce di passaggio di mezzi agricoli diretti verso le p.lle confinanti intercluse che fanno supporre l'esistenza di servitù di passaggio pur non essendo stata trascritta negli atti.

Per tutte le particelle non risultano formalità ipotecarie di qualsiasi tipo titolo e natura, salvo quella inerente al presente procedimento.

+ domande giudiziali e giudizi in corso;

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

+ vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici

e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Vincolo paesaggistico - ambientale (ex D.Lgs n. 490/99, ex Legge n. 1497/39) - SENZA D.M. - Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Cercepicola.

Non risultano vincoli opponibili alla vendita dell'immobile.

+ sequestri penali ed amministrativi;

Non risultano sequestri penali e amministrativi opponibili alla vendita.

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

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

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

Trattandosi di terreni seminativi non sono configurabili spese di gestione, di manutenzione e condominiali. Per lo stesso motivo non è costituito alcun regolamento condominiale, né tabelle millesimali.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

I beni immobili oggetto della presente esecuzione risultano essere i seguenti:

- ✚ Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla n. 92** qualità Seminativo Classe 4, superficie 5350 mq, rendita domenicale € 4,70; reddito agrario € 19,34;
- ✚ Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 356 qualità Seminativo Classe 3, superficie 2460 mq, rendita domenicale € 3,81; reddito agrario € 9,53;
- ✚ Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.lla n. 360 qualità Seminativo Classe 4, superficie 2830 mq, rendita domenicale € 2,48; reddito agrario € 10,23;

Sui terreni costituenti il lotto n.1 e oggetto di vendita individuati in catasto al foglio n.2 p.lle nn. 356- 360 non insistono edificazioni.

La **particella 92** è stata esclusa dalla vendita poiché sulla stessa è stato realizzato un fabbricato -serbatoio acquedotto- appartenente al Comune di Mirabello Sannitico non riportato in mappa.

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;

Gli immobili che costituiscono il lotto (n.1 foglio n.2 p.lle nn. 356- 360) risultano terreni seminativi e sono compatibili col Piano di Fabbricazione del Comune di Cercepiccola;

La **particella 92** è stata esclusa dalla vendita poiché sulla stessa è stato realizzato un fabbricato -serbatoio acquedotto- appartenente al Comune di

Mirabello Sannitico non riportato in mappa.

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

Poiché gli immobili che costituiscono il lotto (n.1 foglio n.2 p.lle nn. 356-360) risultano terreni seminativi e non fabbricati, la norma non prevede il rilascio di alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

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

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile** a seguito di accertamenti di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 38/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione;

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

Sugli immobili oggetto di vendita – lotto n.1 - siti a Cercepiccola (CB), non risultano edificazioni, pertanto non sussistono abusi edilizi.

La particella 92 è stata esclusa dalla vendita in quanto sulla stessa insiste un serbatoio dell'acquedotto comunale non accatastato di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico (CB). In merito si precisa che lo scrivente ha richiesto al Comune di Mirabello Sannitico di regolarizzare la situazione catastale del bene, ma ad oggi il Comune non ha ancora provveduto.

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

Sugli immobili oggetto di vendita – lotto n.1 - siti a Cercepiccola (CB), non risultano edificazioni pertanto non sussistono abusi edilizi.

La particella 92 è stata esclusa dalla vendita in quanto sulla stessa insiste un serbatoio dell'acquedotto comunale non accatastato di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico (CB). In merito si precisa che lo scrivente ha richiesto al Comune di Mirabello Sannitico di regolarizzare la situazione catastale del bene, ma ad oggi il Comune non ha ancora provveduto.

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

Per effetto del Piano di Fabbricazione del 1979 (e successive varianti) del Comune di Cercepiccola, i terreni corrispondenti alle particelle nn. 92,356,360 sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA AGRICOLA

Foglio 2 Part. n. 92 - 356 -360

Il certificato di destinazione urbanistica verrà acquisito al momento della vendita in quanto ha una validità limitata.

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

Dal sopralluogo effettuato sui terreni non insistono fabbricati rurali.

- 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.*

I beni pignorati possono essere venduti in **unico lotto**. Come detto si ritiene opportuno **escludere dalla valutazione la particella 92**, in quanto l'insistenza su di essa di un fabbricato/serbatoio non accatastato, di proprietà del Comune di Mirabello, che in qualità di proprietario ha l'onere di accatastarlo. Qualora la legge lo consenta e si affidasse l'onere dell'accatastamento allo scrivente CTU, considerati i costi necessari per l'espletamento della pratica, la vendita

diverrebbe non più economicamente vantaggiosa. **Ciò detto e considerato si è proceduto alla valutazione delle sole particelle nn.356-360.**

LOTTO N.1

Il lotto n.1 è costituito dai terreni seminativi individuati in catasto al foglio n.2 p.lle nn. 356-360, ubicati nel Comune di Cercepiccola (CB), vicino ai confini dei territori dei comuni di Cercemaggiore (CB) e Mirabello Sannitico (CB), nei pressi del bivio tra la S.S.17 e la S.P.54 per Cercemaggiore (CB). I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. n.3 e n.4)**:

- ✚ Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.la n. 356 qualità Seminativo Classe 3, superficie 2.460 mq, rendita domenicale € 3,81; reddito agrario € 9,53;
- ✚ Terreno seminativo, **proprietà 1/2** del ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 p.la n. 360 qualità Seminativo Classe 4, superficie 2.830 mq, rendita domenicale € 2,48; reddito agrario € 10,23;

La somma totale delle superfici dell'intero lotto di terreno è pari a 5.290 mq.

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

proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt.720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni sono di proprietà del [REDACTED] per 1/2 e della [REDACTED] per 1/2 e sono stati pignorati per metà quota. È bene segnalare [REDACTED]. Gli immobili qui esaminati sono in comproprietà di 1/2 per parte tra [REDACTED].

I terreni sono divisibili ma essendo sprovvisti di accesso diretto, si dovrà prevedere alla creazione di una servitù di passaggio al servizio dei terreni. La divisione, con la conseguente redazione di un frazionamento presso l'Agenzia delle Entrate renderebbe la vendita economicamente non conveniente a causa dell'elevato costo del frazionamento in rapporto al limitato valore dell'intero lotto.

- G -

Valore del bene e costi

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

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

SCOPO DELLA STIMA

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

VALUTAZIONE

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore utilizzando il criterio che si basa sulla *stima comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione. In particolare il valore totale di stima del lotto è stato determinato **dalla somma del valore di mercato dei terreni.**

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

INDAGINI DI MERCATO

La realtà di mercato dei beni (terreni) con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato **(Rif. All. n.9)** che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate (*Centrale/Centro Urbano*), da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

Attraverso tale indagine di mercato, è stata comunque riscontrata una situazione con ridotte transazioni, imputabile purtroppo sia alla crisi economica degli ultimi anni sia all'emergenza COVID 19.

I dati economici desunti dal mercato si riferiscono ad offerte di vendita di beni simili. La successiva operazione è stata quella di assegnare dei coefficienti

di differenziazione ai valori reperiti, in funzione alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche tra i beni oggetto di stima ed i beni presi a riferimento.

Pertanto, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- ✚ localizzazione;
- ✚ caratteristiche tipologiche;
- ✚ consistenza
- ✚ servitù;
- ✚ acclività;
- ✚ alea di contrattazione;
- ✚ epoca di stima;
- ✚ accessibilità al fondo;

Successivamente, tali coefficienti sono stati assegnati tenendo conto che se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al bene preso a riferimento lo stesso avrà valore maggiore di 1,00, mentre se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al bene preso a riferimento viene assegnato un valore minore a 1,00. In seguito poi, i valori unitari che ne derivano verranno mediati tra loro, il tutto così come riportato nella tabella di seguito allegata (**Rif. All. n.10**).

RICERCA DI MERCATO - TERRENO														
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile			Coefficienti di differenziazione							Valore Unitario (€/mq)	
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servitù	Acclività	Accessibilità al fondo	Alea di contrattazione		Epoca di stima
1	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/80087969/	Ferrazzano (CB)	5.500,00	3,64	0,80	0,80	1,10	0,70	0,80	0,90	1,000	1,00	1,29
2	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/87275020/	Vinchiato (CB)	3.940,00	7,61	0,80	0,80	1,10	0,70	0,80	0,70	1,000	1,00	2,10
3	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/70388752/	Mirabello Sannitico (CB)	22.600,00	2,21	0,80	0,80	0,70	0,70	0,80	0,80	1,000	1,00	0,44
4	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/66091771/	Ferrazzano (CB)	5.800,00	11,21	0,80	0,80	1,10	0,70	0,80	0,80	1,000	1,00	3,53
5	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/86929726/	Vinchiato (CB)	15.000,00	1,67	0,80	0,80	0,70	0,70	0,80	0,80	1,000	1,00	0,33
			Valore unitario medio		5,27							Valore unitario medio	1,54	
												in c.t. €/mq	1,50	

Tabella valori unitari

Di conseguenza, dalla ricerca di mercato effettuata e dall'assegnazione dei relativi coefficienti di differenziazione, è derivato che:

- **per i terreni** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 1,50**. A detto valore è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari a 0,10 derivante dalle servitù di passaggio di fatto presenti.

Pertanto il valore unitario di vendita del lotto risulta pari a €/mq 1,35

$$\text{€/mq } 1,50 - 1,50 \times 0,10 = 1,35 \text{ €/mq}$$

Tale valore risulta in linea con le ultime tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso disponibili (**Rif. All. n.11**), risalenti al 2018, per le quali nel comune interessato e per la tipologia di terreno in questione, il valore medio è pari a € 1,28/mq:

genzia entrate		Ufficio del territorio di CAMPOBASSO		Data: 18/02/2019 Ora: 11.07.37				
Valori Agricoli Medi della provincia								
Annualità 2018								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale				Pubblicazione sul BUR				
n.- del -				n.19 del 16/03/2018				
REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE 1 Comuni di: CASALCIPRANO, CASTELMAURO, CASTROPIGNANO, CIVITA CAMPOMARANO, DURONIA, FOSSALTO, LIMOSANO, MOLISE, MONTEFALCONE NEL SANNIO, PIETRACUPA, ROCCAVIVARA, SALCITO, SAN BIASE, SANT'ANGELO LIMOSANO, TORELLA DEL SANNIO, TRIVENTO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE 2 Comuni di: BARANELLO, BUSSO, CAMPOBASSO, CAMPOLIETO, CERCEMAGGIORE, CERCEPICCOLA, FERRAZZANO, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MONACILIONI, MONTAGANO, ORATINO, RICCIA, RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, SAN GIULIANO DEL SANNIO, VINCHIATURO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	11746,00							
PRATO	8105,00				10344,00	SI		
QUERCETO	4852,00	SI			6512,00	SI		
SEMINATIVO	8428,00	SI			12769,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	9514,00	SI			17812,00	SI		
SEMINATIVO IRRIGUO	14589,00	SI			17431,00	SI		
ULIVETO	17239,00	SI	SI		24963,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO					26177,00			
VIGNETO	12515,00	SI			21196,00	SI		

Tabella Valori Agricoli Medi

CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei terreni si ottiene dai dati catastali ed è pari a 2.460 mq

e 2.830 mq rispettivamente per le particelle 356 e 360. La somma dei terreni equivale quindi a **5.290 mq**.

VALUTAZIONE DEI BENI

In riferimento a quanto in precedenza riportato, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni di che trattasi moltiplicando la superficie per il relativo valore unitario medio.

LOTTO N. 1

Per quanto concerne i terreni di cui al FG. 2 P.IIe nn. 356-360 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie di mq 5.290 per il valore unitario medio di €/mq 1,35:

$$V_{\text{terreni}} = 5.290 \text{ mq} \times 1,35 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 7.141,50}$$

Essendo i terreni di proprietà 1/2 per il [REDACTED], e 1/2 di proprietà della [REDACTED], il valore sopra indicato dovrà essere conseguentemente diviso:

$$V_{\text{quota parte}} = € 7.141,50 / 2 = \mathbf{€ 3.570,75}$$

Il valore totale, con le detrazioni considerate, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{TOTALE}} = € 3.570,75 \text{ ovvero in c.t.} = \mathbf{€ 3.500,00}$$

2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

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

Dai sopralluoghi effettuati sul lotto oggetto di vendita e costituito dalle particelle 356 e 360 del FG. 2, non si è rilevata la presenza di costruzioni abusive.

La particella 92 non è oggetto di vendita in quanto sulla stessa insiste un serbatoio dell'acquedotto comunale non accatastato di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico (CB). In merito si precisa che lo scrivente ha richiesto al Comune di Mirabello Sannitico di regolarizzare la situazione catastale del bene, ma ad oggi il Comune non ha ancora provveduto.

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.

I beni sono di parziale **proprietà per 1/2** del [REDACTED], come da denuncia per causa di morte, del 28.10.1990 - Campobasso (CB) Registrazione Volume 633 n.20 registrato in data 14.02.1991 - Voltura n.1172.1/1991 e sono stati pignorati solo per la quota parte.

Nel capitolo dedicato alla valutazione dei beni si è comunque proceduto sia alla valutazione dell'intera quota, sia alla valutazione della quota parte pignorata.

Il valore dell'intero lotto risulta pari a:

$$V_{\text{terreni}} = 5.290 \text{ mq} \times 1,35 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 7.141,50}$$

Essendo i terreni di proprietà 1/2 per il [REDACTED], e 1/2 di proprietà della [REDACTED], il valore sopra indicato dovrà essere conseguentemente diviso:

$$V_{\text{quota parte}} = € 7.141,50 / 2 = \mathbf{€ 3.570,75}$$

Il valore totale, con le detrazioni considerate, risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{TOTALE}} = € 3.570,75 \text{ ovvero in c.t.} = \mathbf{€ 3.500,00}$$

Lo scrivente, a causa della comproprietà del bene, non ritiene di applicare alcun ulteriore deprezzamento all'importo relativo alla quota del [REDACTED], considerata l'esigua consistenza della stessa.

CONCLUSIONI

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue.

Gli immobili possono essere venduti in un unico lotto costituito dalle p.lle nn. 356-360.

La stima è stata effettuata determinando il valore di mercato dei terreni.

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU è pari a € 7.141,50; essendo i terreni di proprietà non esclusiva e per 1/2 di proprietà dell'esecutato, il valore di mercato della quota parte pignorata è di € 3.570,75 ovvero **€ 3.500,00 in cifra tonda** come di seguito riportato in tabella:

RIEPILOGO LOTTO

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	QUOTA PARTE €	VALORE €
Terreni lotto n.1 p.lle nn. 356-360	€ 7.141,50	1/2	€ 3.570,75
			TOTALE in c.t. €3.500,00

Per i terreni oggetto di vendita e costituenti il lotto n.1 p.lle nn. 356-360 non risultano difformità catastali tra lo stato di fatto e quello catastale (visure e planimetrie).

La particella 92 non è oggetto di vendita in quanto sulla stessa insiste un serbatoio dell'acquedotto comunale non accatastato di proprietà del Comune di Mirabello Sannitico (CB). In merito si precisa che lo scrivente, ai fini della vendita, ha richiesto al Comune di Mirabello Sannitico di regolarizzare la situazione catastale del bene, ma ad oggi il Comune non ha ancora provveduto.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.49+2 pagine e n.13 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 02.01.2023

IL CTU

A thick black horizontal bar used to redact the signature of the consultant.

<u>INDICE RELAZIONE CTU</u>	
Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 13
Risposta ai quesiti	pag. 14
- A: <i>"Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc"</i>	pag. 14
- B: <i>"Identificazione e descrizione attuale dei beni"</i>	pag. 16
- C: <i>"Stato di possesso"</i>	pag. 34
- D: <i>"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"</i>	pag. 34
- E: <i>"Regolarità edilizia ed urbanistica"</i>	pag. 36
- F: <i>"Formazione dei lotti"</i>	pag. 40
- G: <i>"Valore del bene e costi"</i>	pag. 42
Conclusioni	pag. 48
Indice CTU	pag. 50
Indice allegati	pag. 51

Campobasso, 02.01.2023

IL CTU



<u>INDICE ALLEGATI</u>	
ALLEGATO 1	<i>NOMINA E GIURAMENTO C.T.U - VERBALE CONFERIMENTO INCARICO - QUESITI CTU</i>
ALLEGATO 2	<i>RICHIESTA DI PROROGHE</i>
ALLEGATO 3	<i>ESTRATTO DI MAPPA - CERCEPICCOLA</i>
ALLEGATO 4	<i>VISURA STORICA - CERCEPICCOLA</i>
ALLEGATO 5	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - CERCEPICCOLA</i>
ALLEGATO 6	<i>ISPEZIONE IPOTECARIA</i>
ALLEGATO 7	<i>PIANO DI FABBRICAZIONE CERCEPICCOLA</i>
ALLEGATO 8	<i>ESTRATTO DI MATRIMONIO</i>
ALLEGATO 9	<i>INDAGINE DI MERCATO</i>
ALLEGATO 10	<i>TABELLA VALORI UNITARI - CERCEPICCOLA</i>
ALLEGATO 11	<i>TABELLA VALORE AGRICOLO MEDIO - CERCEPICCOLA</i>
ALLEGATO 12	<i>CORRISPONDENZA CTU E COMUNI DI CERCEPICCOLA E MIRABELLO SANNITICO</i>
ALLEGATO 13	<i>PLANIMETRIA LOTTO N.1</i>

Campobasso, 02.01.2023

IL CTU

Dott. Ing. Antonello Santino PANICHELLA