

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. [REDACTED]

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

al FG. 2, P.IIe nn. 8-9-353-354-355-434-435

e beni immobili siti in Mirabello Sannitico (CB) al FG. 116, P.IIa 392 sub.2;

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine [REDACTED]
[REDACTED], nominato C.T.U. così come comunicatogli con ordinanza del G.E. [REDACTED] del **12.08.2021 (Rif. All. 1)**, 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 mancanze 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 alleghi 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 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.;*
 - ❖ *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 Montecosaro (MC), Verucchio (RN), Campodipietra (CB), 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 (**Rif.All. 16**), 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. Per portare a termine le perizie rimaste ancora in sospeso è stato necessario richiedere una sesta **proroga di gg.60**. In attesa che il Comune di Mirabello Sannitico (CB) fornisse la documentazione richiesta e necessaria ai fini della perizia di cui alla presente relazione, è stato necessario richiedere una settima **proroga di gg.60** e in seguito un'ottava **proroga di gg.60**. Successivamente per portare a compimento le restanti parti da periziare, dopo aver richiesto ai comuni di Cercepiccola (CB) e Mirabello Sannitico (CB) ulteriore documentazione relativa alle ultime perizie da completare, a causa dei tempi mediamente lunghi che i Comuni impiegano per espletare tali richieste, è stato necessario richiedere ulteriormente una nona **proroga di gg. 90**, una decima **proroga di gg. 90**, una undicesima **proroga di gg. 90** e una dodicesima **proroga di gg.15 (Rif. All. n.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 **07.06.2023** ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso le visure catastali e gli estratti di mappa (**Rif. All. 3 e 4**) degli immobili pignorati al fine di poterli meglio individuare anche planimetricamente in sede di sopralluogo.

In data **03.06.2023** il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al collaboratore XXXXXXXXXX, ha effettuato un **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Cercepiccola (CB), in particolare l'abitazione, il contiguo garage e il fabbricato rurale iscritti in catasto rispettivamente al FG.2 P.IIe 434-435 e 9, nonché gli adiacenti terreni di cui al Fg 4 P.IIe nn. 8-353-354-355. Inoltre, data l'estrema vicinanza agli immobili appena elencati, è stato rilevato e ricompreso nel lotto anche il capannone industriale ricadente in agro di Mirabello Sannitico (CB) al FG.116 P.IIa 392 Sub.2. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato anche un rilievo fotografico (**Rif. All. 3**).

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 è in corso di elaborazione da parte del [REDACTED]

[REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED]

[REDACTED].

La documentazione catastale è stata acquisita e risulta completa e conforme. L'abitazione risulta accatastata ancora come fabbricato rurale così come le pertinenze, che ai sensi della normativa vigente dovranno essere accatastati al catasto fabbricati – nello specifico *come fabbricati agricoli*, se l'acquirente sarà un imprenditore agricolo a titolo principale o come semplice abitazione e/o pertinenze se acquistata da un non coltivatore diretto.

- 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).*

I beni oggetto di stima sono pervenuti al debitore mediante i seguenti atti

(Rif. All. 5):

- Per i beni in Cercepiccola di cui al FG.2 P.IIe nn. 8-9-353-354-355-434-435:
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/10/1990 - UR
Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 633 n. 20 registrato in

- data 14/02/1991 - Voltura n. 1172.1/1991 in atti dal 18/04/1991
- Per i beni in Mirabello di cui al FG.116 P.IIIa 392 sub 2:
COSTITUZIONE del 29/02/2012 Pratica n. CB0034096 in atti dal 29/02/2012 COSTITUZIONE (n. 381.1/2012) e successiva RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/02/2012 - INTESTAZIONE ERRATA IN SEDE ATTR.RENDITA Voltura n. 1698.1/2012 - Pratica n. CB0034109 in atti dal 29/02/2012.

L'acquisizione degli atti e l'ispezione ipotecaria sono in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

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;*

Dall'estratto del registro degli atti di matrimonio acquisito presso il Comune di Cercemaggiore, il [REDACTED], nato a [REDACTED], risulta [REDACTED], nata a [REDACTED] ed in regime [REDACTED] **(Rif. All. 6).**

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.

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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED]. Da un'analisi preliminare si può evincere che nel ventennio anteriore al pignoramento immobiliare contro il [REDACTED] sui beni pignorati non gravano altre formalità oltre quella del presente procedimento.

- 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.);*

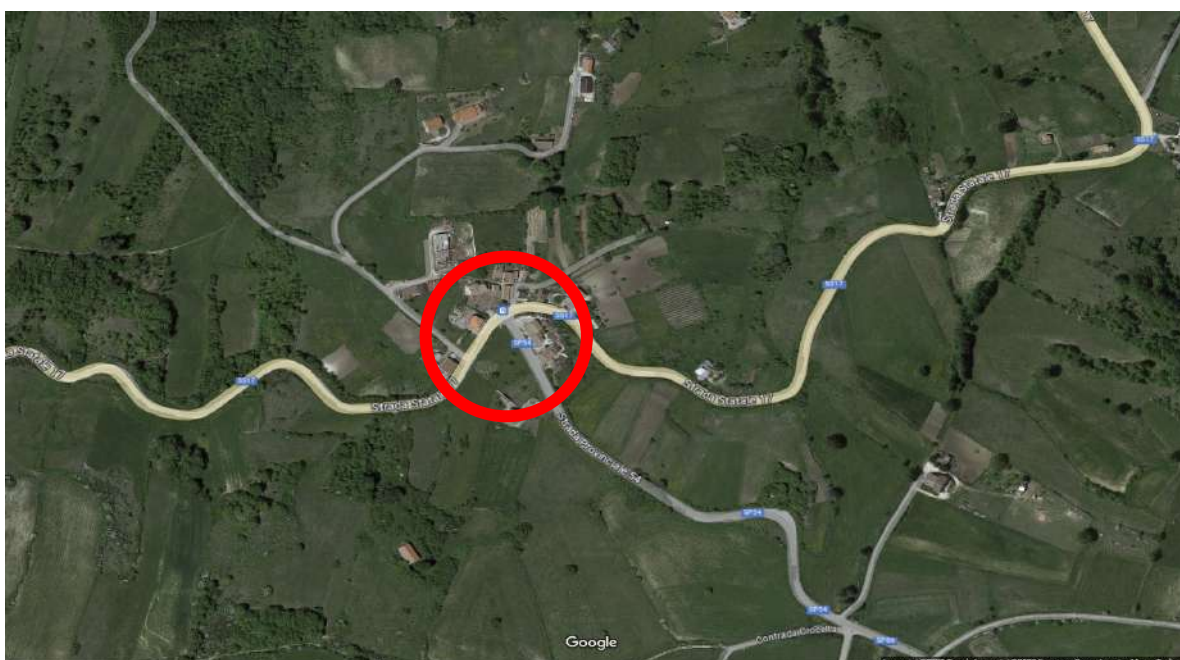
Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

- ✚ un **edificio** per abitazione in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.lla 434;
- ✚ un adiacente **garage** in Cercepiccola al FG.2 p.lla 435;
- ✚ una **porzione di un fabbricato** classificato come rurale, in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.lla 9, in cui sono stati riscontrati dei lavori sulle fondamenta, apparentemente sospesi da tempo;
- ✚ un **capannone** industriale il quale, pur ricadendo in agro di Mirabello Sannitico (CB) al FG. 116 p.lla 392 sub.2 sorge nelle vicinanze degli altri edifici;
- ✚ fanno parte dei beni pignorati anche i **terreni** che circondano gli edifici anzidetti, nonché altri nelle immediate vicinanze. In particolare:
 - ✚ i terreni in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.lle nn. 8-354 che circondano l'abitazione e il garage e ne permettono l'accesso. Sono rifiniti con un selciato carrabile, muretti, una fontana non funzionante e una serie di lampioni per l'illuminazione notturna.

- ✚ Il terreno in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.lla 353 che circonda la porzione di fabbricato rurale anzidetta.
- ✚ Il terreno in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.lla 355 nella quale sono stati rinvenuti una serie di fabbricati non riportati in mappa – accatastati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (occorre presentare eventualmente le planimetrie)- apparentemente adibiti a stalle e ricovero per animali.

❖ *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;*

I beni pignorati sono ubicati a Cercepiccola (CB) in contrada Crocella, lungo la S.S.17, lontano dal centro abitato e al confine del territorio comunale. Il capannone industriale invece, pur essendo prossimo agli altri immobili, ricade in territorio di Mirabello Sannitico (CB) in contrada Valli Nuove, anch'esso in corrispondenza del confine del rispettivo territorio comunale. Nella vista satellitare seguente, il cerchio rosso individua la posizione dei beni oggetto di pignoramento:

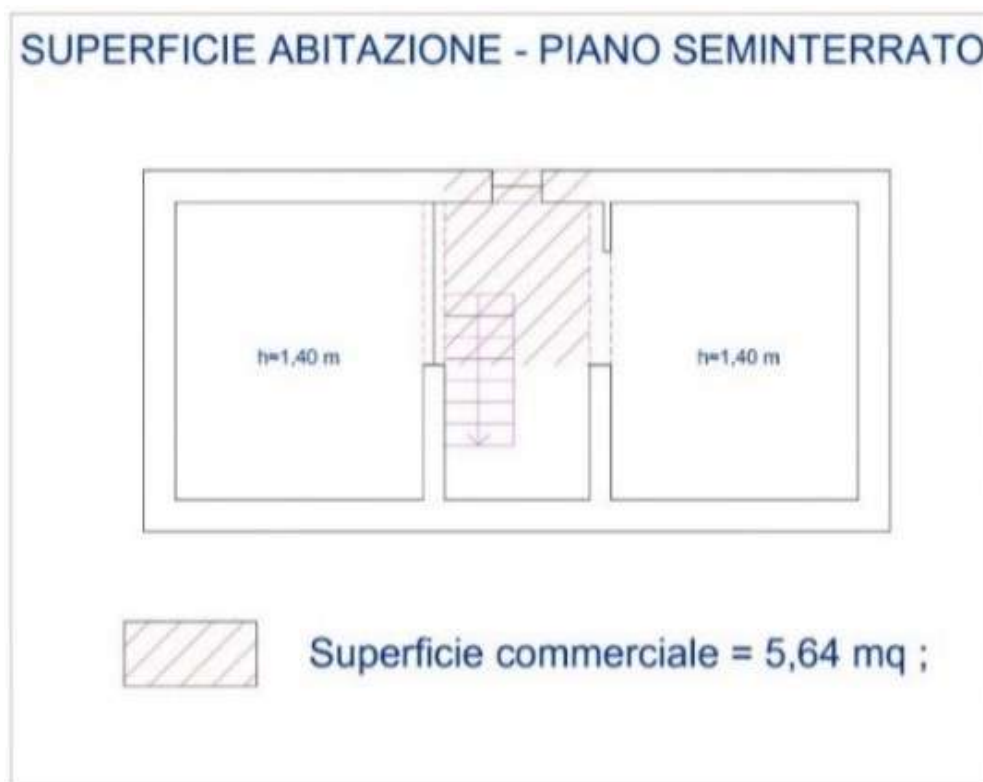


Vista satellitare. Il cerchio rosso indica la posizione dei beni.

❖ *la superficie commerciale ed utile;*

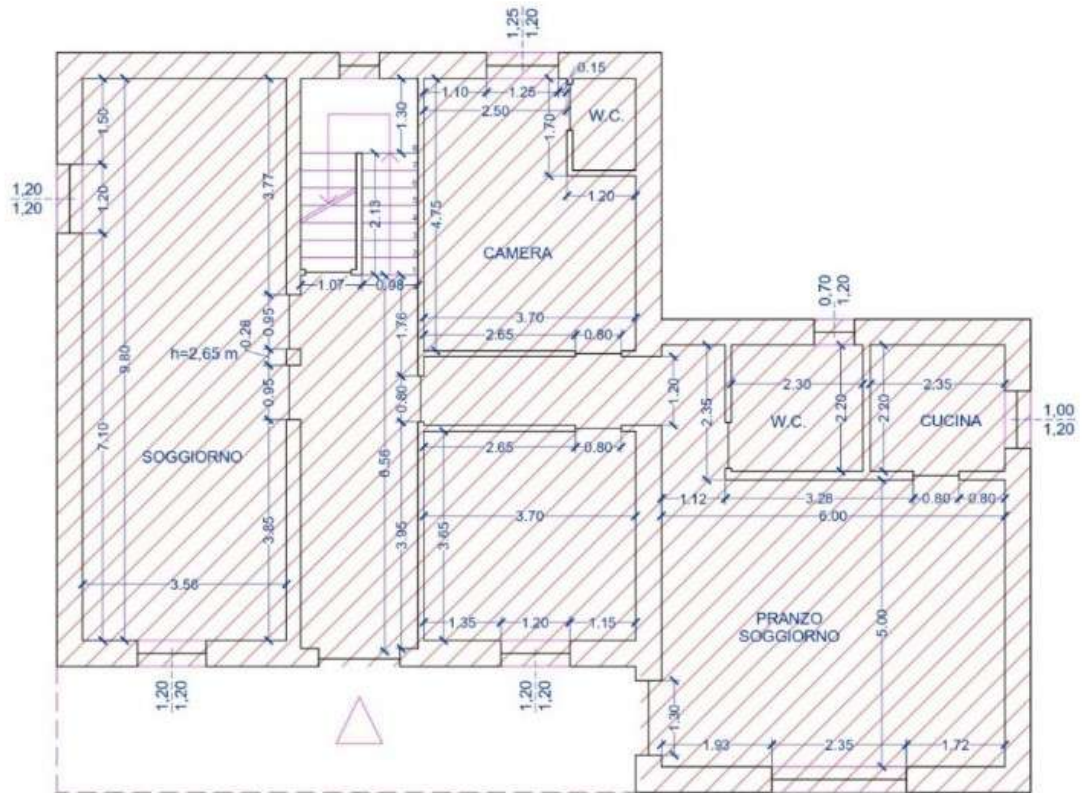
Per quanto riguarda l'abitazione, il garage, il fabbricato rurale e il capannone industriale, la superficie commerciale è stata determinata principalmente sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo **(Rif. All. 10)**, nonché dagli stralci del progetto architettonico reperito in Comune **(Rif. All. 9)**. Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Le superfici commerciali sono date dalla somma della superficie dei locali principali e degli accessori, nonché le porzioni di essi, aventi altezza utile maggiore di 1,50 m; non sono state computate quelle di altezza utile inferiore a 1,50 m.; la superficie dei balconi, terrazze e simili viene computata nella misura del 30% fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali. I seguenti elaborati mostrano graficamente le superfici individuate **(Rif. All. 10)**:



Superficie piano seminterrato abitazione in Cercepiccola FG.2 p.IIa 434

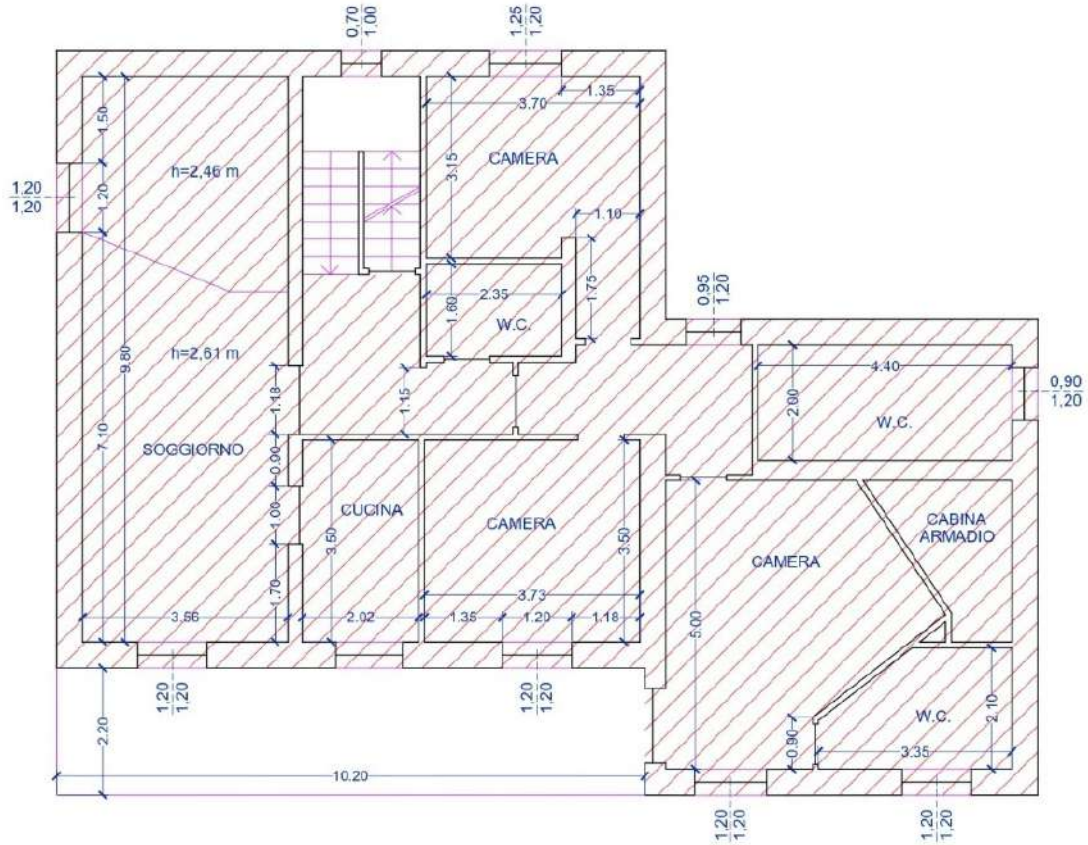
SUPERFICIE ABITAZIONE - PIANO TERRA



Superficie commerciale = 160,00 mq ;

Superficie piano terra abitazione in Cercepicola FG.2 p.IIa 434

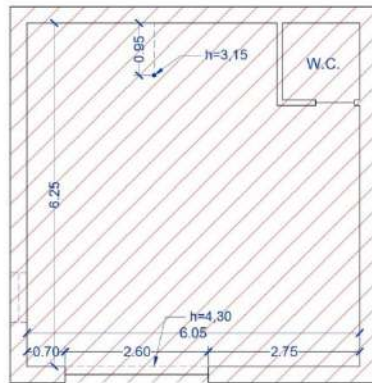
SUPERFICIE ABITAZIONE - PIANO PRIMO



Superficie commerciale = 160,00 mq ;

Superficie piano primo abitazione in Cercepicola FG.2 p.IIa 434

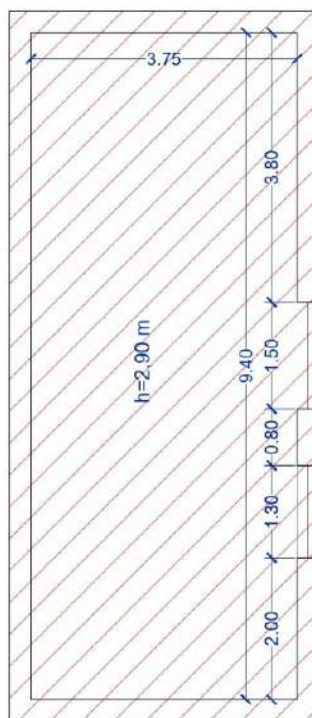
SUPERFICIE GARAGE



Superficie commerciale = 45,55 mq ;

Superficie garage in Cercepicola FG.2 p.IIa 435

SUPERFICIE FABBRICATO RURALE



Superficie commerciale = 43,50 mq ;

Superfici della porzione di fabbricato rurale in Cercepicola FG.2 p.IIa 9

Il conteggio della superficie commerciale è quindi riassunto nella seguente tabella:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piano seminterrato	5,64 mq	1,00	5,64 mq
Piano terra	160,00 mq	1,00	160,00 mq
Piano primo	160,00 mq	1,00	160,00 mq
Piano primo balconi	22,44 mq	0,30	6,73 mq
Piano sottotetto	28,60 mq	1,00	28,60 mq
Garage	45,55 mq	0,25	11,39 mq
Cortile (P.IIe 8 e 354)	1210 mq	0,10	121,00 mq
Fabbricato rurale	43,50 mq	1,00	43,50 mq
Cortile (P.IIa 353)	250,00 mq	0,10	25,00 mq
Capannone	495,08 mq	1,00	495,08 mq
	Totale		1056,94 mq
Totale in c.t.			1.057,00 mq

La superficie commerciale, in cifra tonda è quindi pari a mq 1.057,00.

❖ *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*

Gli immobili oggetto del procedimento sono costituiti da quattro fabbricati, uno adibito ad abitazione, un garage, un capannone industriale e un fabbricato rurale, nonché da terreni. Più in particolare l'abitazione (Cercepiccola FG.2 p.IIa 434), risultante iscritta in **catasto come fabbricato rurale**, risulta essere la residenza principale dell'esecutato ed è usualmente utilizzata come tale, anche dai familiari. È composta da due piani fuori terra, un seminterrato con altezza inferiore a 1,50 m e pertanto non abitabile, nonché da un sottotetto. La struttura portante è in buono stato, i paramenti murari esterni sono rivestiti con intonaco tinteggiato, mentre il porticato esterno e gli angoli del fabbricato sono rivestiti con mattonelle di pietra tagliata a squadro. Il tetto è realizzato a falde rivestite con tegole in laterizio, le porte e le finestre sono realizzate in legno, sono altresì presenti delle persiane oscuranti. All'interno le pareti sono rifinite con stucco spatolato, tinteggiatura, o piastrelle in gres. I pavimenti sono di varie

tipologie a seconda degli ambienti, sono presenti mattonelle in cotto, piastrelle in graniglia, lastre in marmo, parquet, mentre i bagni sono rifiniti con piastrelle in gres. Le porte sono in legno.

Il garage (Cercepicola FG.2 p.lla 435), è riportato in catasto come fabbricato rurale e risulta distaccato dall'abitazione appena descritta, è composto da un unico piano realizzato con struttura in calcestruzzo armato, tetto a singola falda e paramenti esterni tinteggiati. Al suo interno è presente anche un piccolo stanzino adibito a WC ma non rifinito.

Nelle immediate vicinanze del garage vi è un fabbricato rurale (Cercepicola FG.2 p.lla 9), iscritto come tale in catasto, di due piani fuori terra e tetto a falde, con struttura in muratura portante di pietra locale. Una porzione di tale fabbricato, posta al piano terreno, rientra nei beni oggetto del presente procedimento. Consiste di un unico ambiente, diviso dal restante fabbricato tramite tramezzature in pietra e laterizio e dotato di un'unica finestra nonché di due porte di accesso. Il pavimento non è presente in quanto allo stato attuale è presente uno scavo che ha portato le fondazioni alla luce, inoltre sono presenti delle lavorazioni incomplete per la realizzazione di fondazioni in calcestruzzo armato, tuttavia non si riscontrano lavori in corso per il loro completamento. Attualmente l'ambiente non è praticabile.

Il capannone sorge sul retro dell'abitazione principale, è posto in territorio di Mirabello Sannitico (CB) (FG.116 p.lla 392 sub.2) ed è iscritto in catasto nella categoria D/1 – Opifici. Realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, è composto da un unico piano e un unico grande ambiente. La pavimentazione non è rifinita, le pareti interne sono rivestite in intonaco tinteggiato, all'esterno le tamponature sono lasciate ad intonaco grezzo. Il fabbricato di forma rettangolare, è dotato sul lato corto a valle di un grande portale in ferro a tutt'altezza che permette l'accesso a grandi automezzi; sono inoltre presenti delle finestrate metalliche lungo i lati lunghi.

tutti i riferimenti catastali attuali e quota di proprietà (Rif. All. 5):

✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED]
(cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED]

- (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 8**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 130 mq, rendita domenicale € 0,20; reddito agrario € 0,50;
- ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 9**, superficie 42 mq;
 - ✚ Terreno incolto, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 353**, qualità Incolto Produttivo Classe 2, superficie 250 mq, rendita domenicale € 0,03; reddito agrario € 0,01;
 - ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 354**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 1080 mq, rendita domenicale € 1,67; reddito agrario € 4,18;
 - ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 434**, superficie 190 mq;
 - ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 435**, superficie 30 mq;
 - ✚ Capannone, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.116 p.IIa 392 sub. 2**, categoria D/1, rendita € 2800,00;
 - ✚ Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED]

(cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 355**, qualità Fabbricato Urbano Da Accertare, superficie 1.320 mq;

Su questo mappale insistono dei fabbricati abusivi consistenti in stalle, fienili e pollai. A questi fabbricati sono stati attribuiti d'ufficio i seguenti mappali:

- + Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 1**, categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq. Rendita € 57,84;
- + Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq. Rendita € 35,79;
- + Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 3**, categoria C/6, classe U, consistenza 110 mq. Rendita € 227,24;
- + Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 4**, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq. Rendita € 47,72;

La somma totale delle superfici dei terreni (p.IIe nn. 8-354-355) è pari a **2.530 mq.** ma come detto le prime due rappresentano il giardino a servizio dell'abitazione, attrezzato con vialetti pavimentati, muretti e pali per l'illuminazione, il terzo è occupato da costruzioni abusive.

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

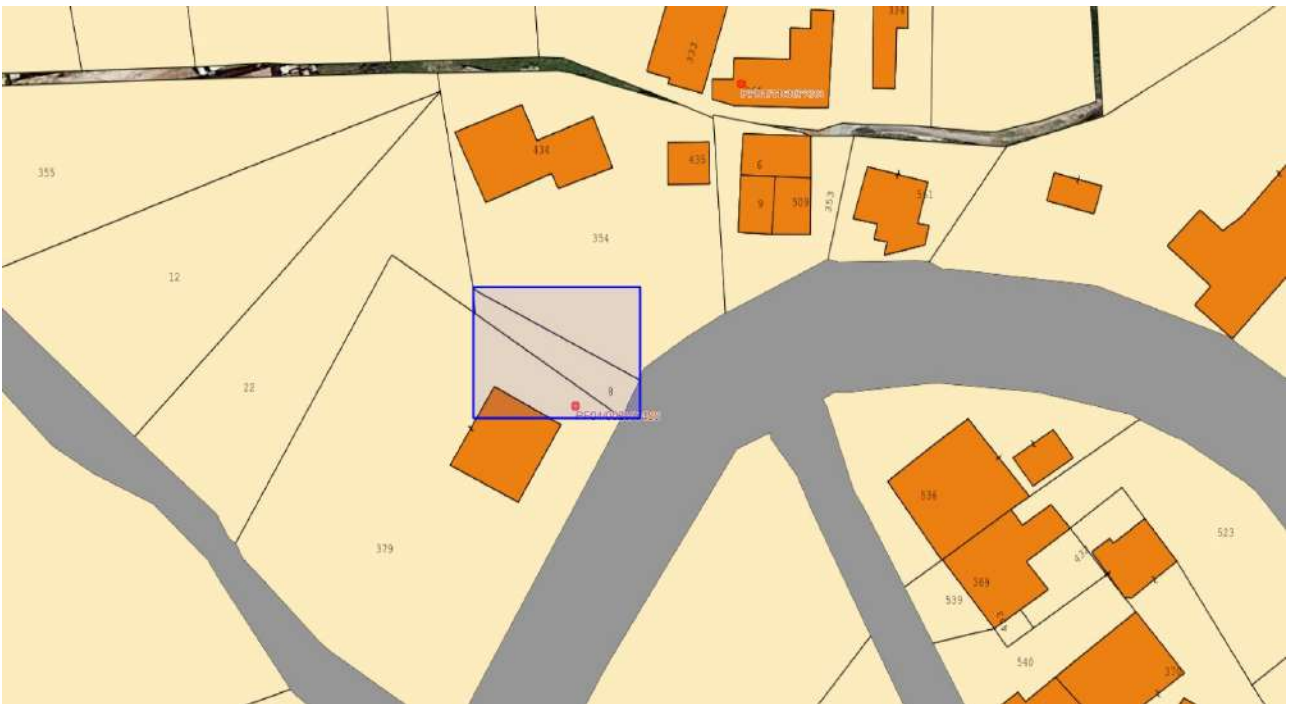
CONFINI:

- ✚ il terreno in Cercepiccola, individuato in catasto al FG.2 **p.IIa 8**, risulta confinante a nord con la particella 354, a sud con la p.IIa 379, a ovest con la p.IIa 22, ad est con la S.S. 17;
- ✚ l'immobile in Cercepiccola, individuato in catasto al FG.2 **p.IIa 9**, risulta confinante a nord con la p.IIa 6, ad est con la p.IIa 509, a sud e ad ovest con la p.IIa 353;
- ✚ il terreno in Cercepiccola, individuato in catasto al FG.2 **p.IIa 353**, risulta confinante a nord con il territorio di Mirabello Sannitico (CB), a sud con la S.S.17, a ovest con la p.IIa 354, ad est con la p.IIa 561;
- ✚ il terreno in Cercepiccola, individuato in catasto al FG.2 **p.IIa 354**, risulta confinante a nord con il territorio di Mirabello Sannitico (CB), a sud con la S.S.17, a ovest con le p.IIe nn.8-22, ad est con la p.IIa 353;
- ✚ il terreno in Cercepiccola, individuato in catasto al FG.2 **p.IIa 355**, risulta confinante a nord con il territorio di Mirabello Sannitico (CB), a sud con la p.IIa 12, a ovest con la strada interpoderale Bosco Macera, ad est con la p.IIa 354;
- ✚ l'immobile in Cercepiccola, individuato in catasto al FG.2 **p.IIa 434**, risulta confinante su tutti i lati con la p.IIa 354;
- ✚ l'immobile in Cercepiccola, individuato in catasto al FG.2 **p.IIa 435**, risulta confinante su tutti i lati con la p.IIa 354;
- ✚ l'immobile in Mirabello Sannitico (CB) individuato in catasto al FG.116 **p.IIa 392**, risulta confinante a nord con la p.IIa 192, a sud con il territorio del Comune di Cercepiccola (CB), ad ovest con la p.IIa 289, ad est con la p.IIa 321;

Nelle immagini che seguono le particelle catastali, oggetto di pignoramento, vengono mostrate tramite viste satellitari con sovrapposta la mappa catastale. Per maggiore chiarezza, successivamente, ogni particella viene circoscritta ed evidenziata nella mappa dei confini catastali:



Vista satellitare con individuazione dell'area, Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 8



Vista particella catastale in Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 8



Vista satellitare con individuazione dell'area, Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 9



Vista particella catastale in Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 9



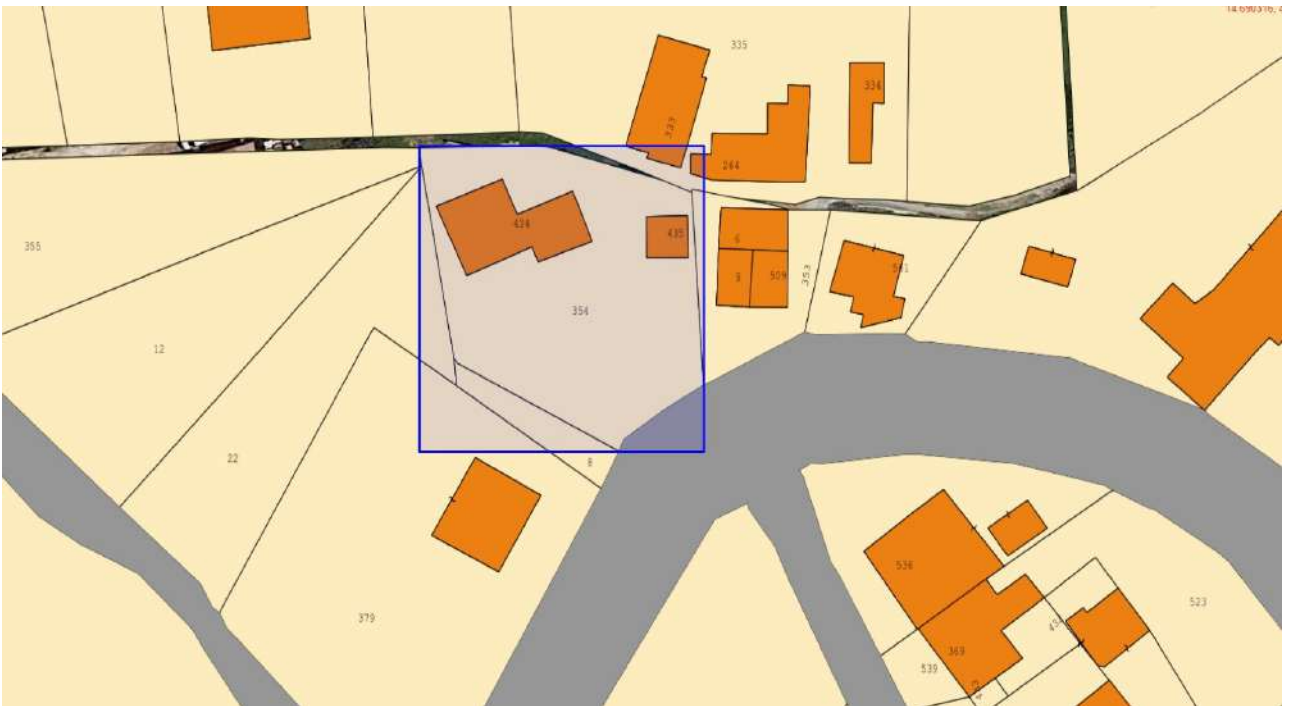
Vista satellitare con individuazione dell'area, Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 353



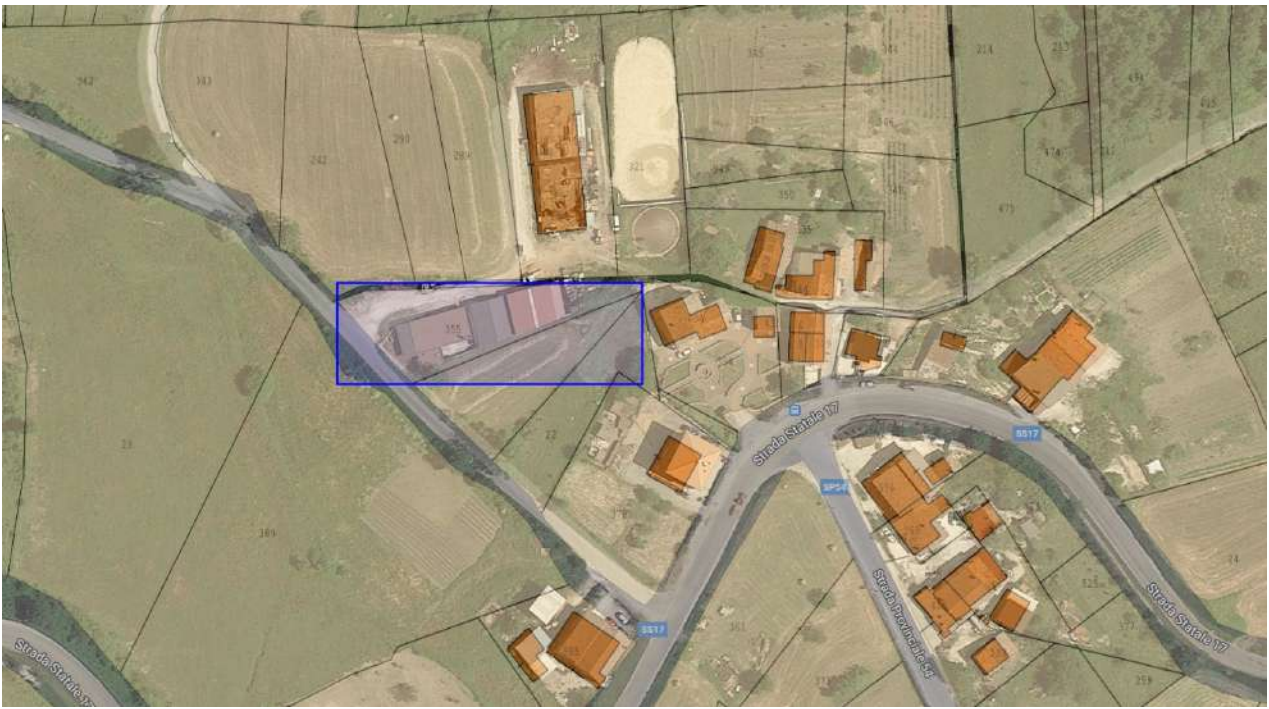
Vista particella catastale in Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 353



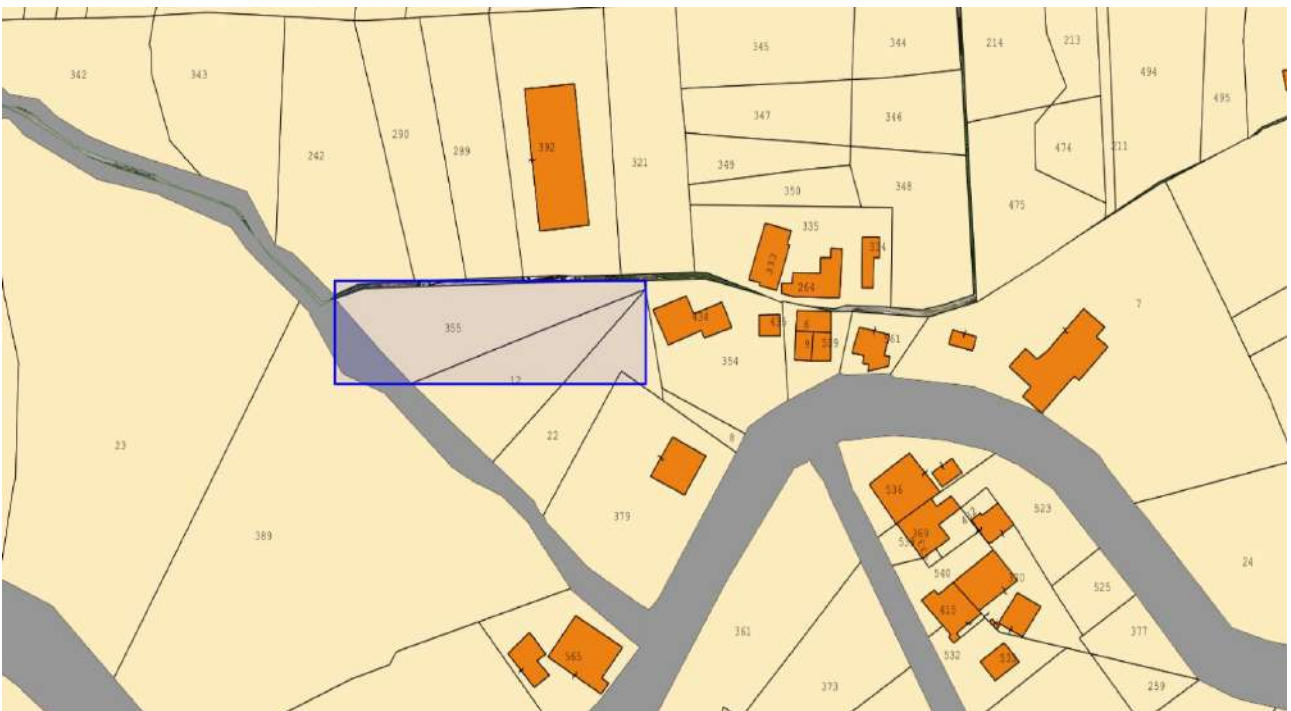
Vista satellitare con individuazione dell'area, Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 354



Vista particella catastale in Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 354



Vista satellitare con individuazione dell'area, Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 355



Vista particella catastale in Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 355



Vista satellitare con individuazione dell'area, Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 434



Vista particella catastale in Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 434



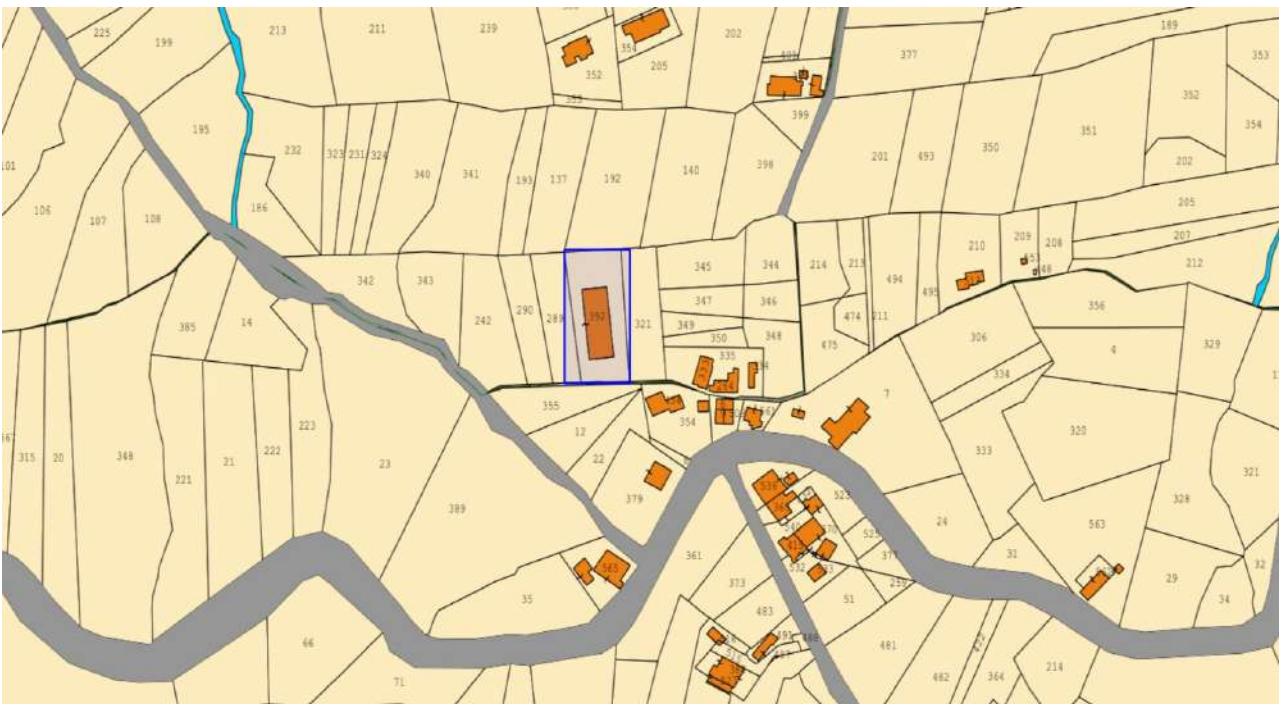
Vista satellitare con individuazione dell'area, Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 435



Vista particella catastale in Cercepicola (CB) FG.2 P.IIa 435



Vista satellitare con individuazione dell'area, Mirabello Sannitico (CB) FG.116 P.IIa 392



Vista particella catastale, Mirabello Sannitico (CB) FG.116 P.IIa 392

❖ *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

L'abitazione principale è dotata di un piano seminterrato nel quale, fatta eccezione per l'ambiente corrispondente alla rampa di scale, l'altezza media del soffitto è inferiore a 1,50 m. Per tale motivo il seminterrato non è abitabile e allo stato attuale viene utilizzato come cantina e deposito.

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.*

Gli immobili oggetto del procedimento non dispongono di parti accessorie comuni. Non trattandosi di condominio il regolamento condominiale non risulta presente.

Segue un estratto del rilievo fotografico **(Rif. All. 3)**:



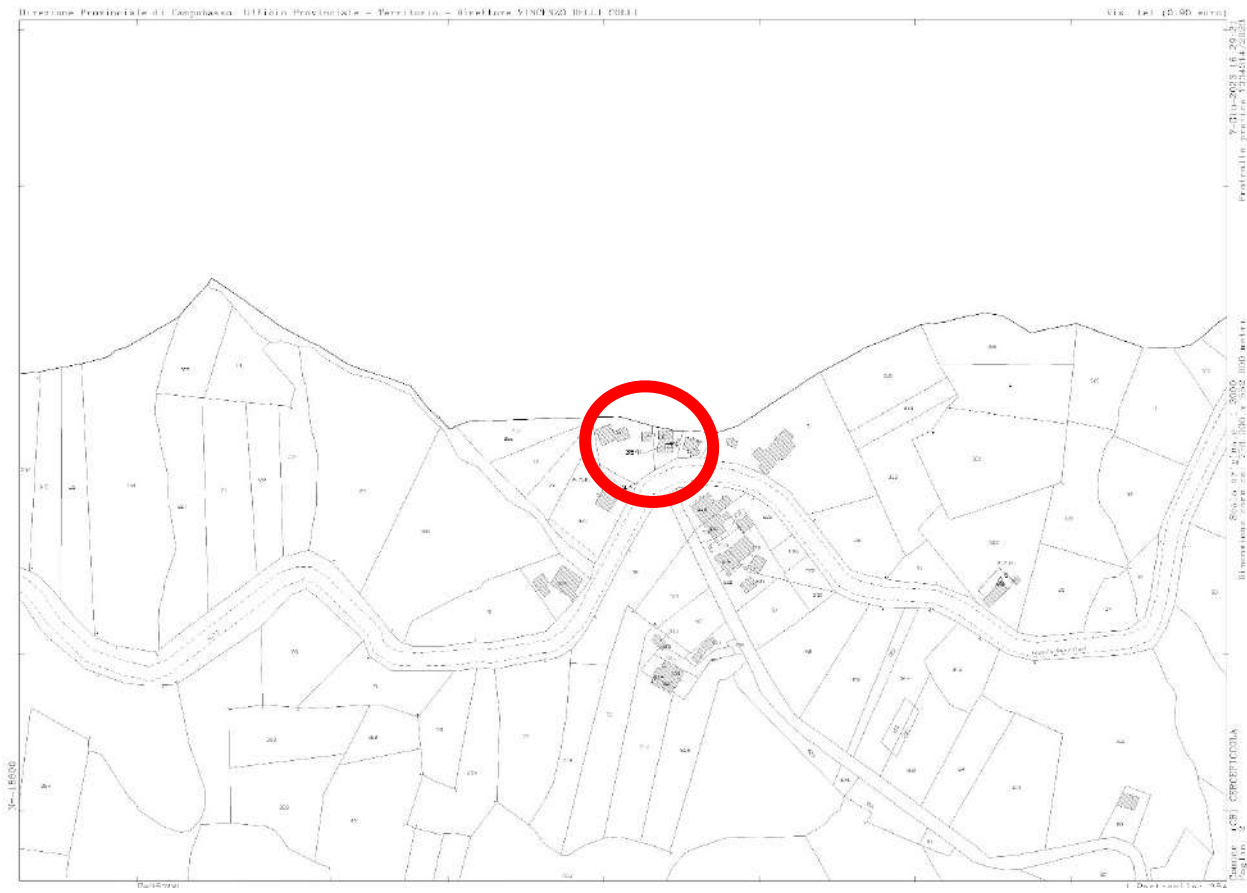








- 3.** *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione 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.*



Estratto di mappa, Cercepicola FG.2 - (Rif. All. 4)

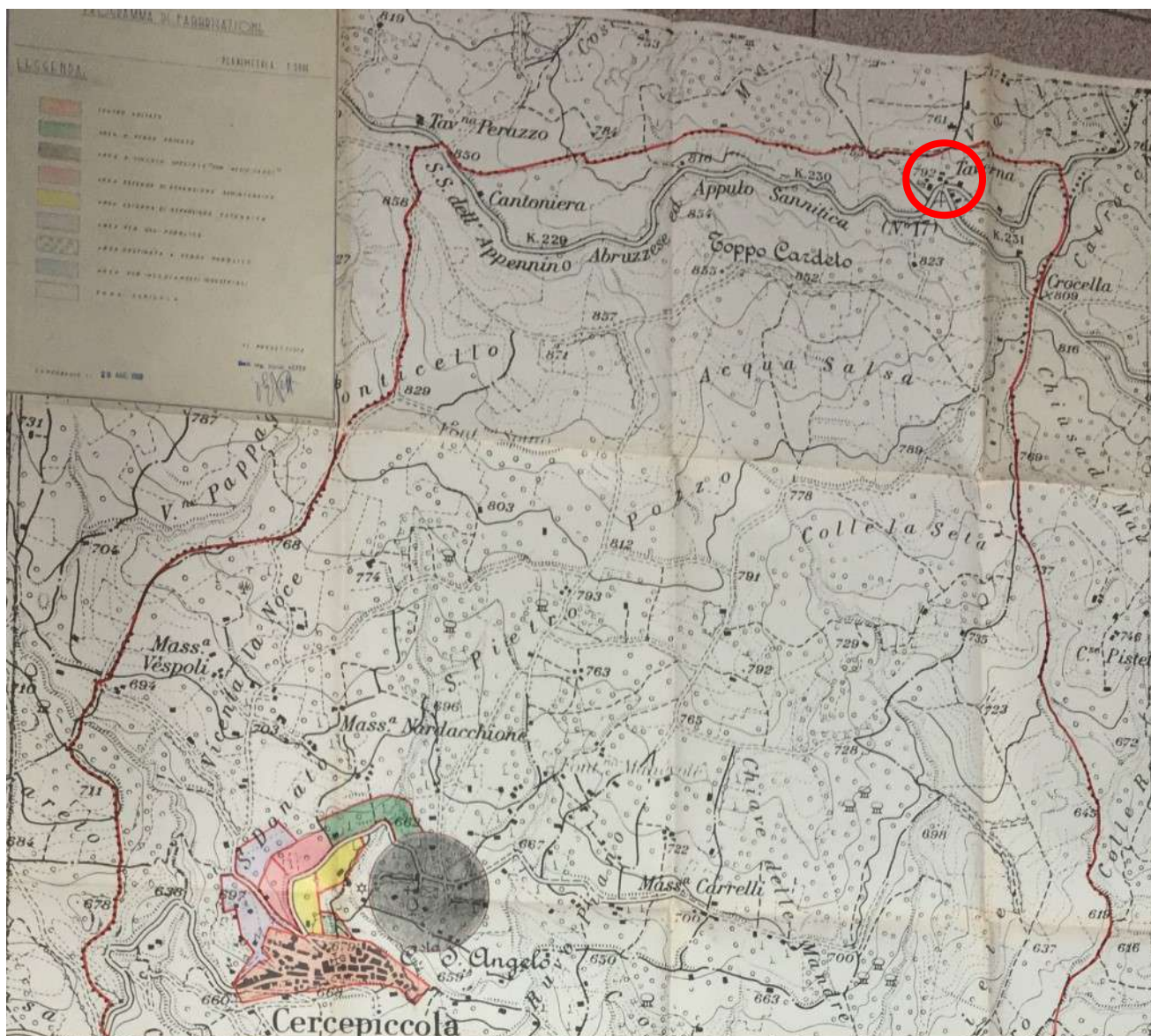


Estratto di mappa, Mirabello FG.116 - (Rif. All. 4)

I terreni, corrispondenti al FG.2 particelle nn. 8-353-354-355, per effetto del Piano di Fabbricazione del 1988 del Comune di Cercepiccola (**Rif. All. 7**) e successive varianti, sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA AGRICOLA

Foglio 2 Part. n. 8-353-354-355



Stralcio del P.d.F. vigente di Cercepiccola con indicazione dell'area - (Rif. All. 7)

L'immobile ricadente nel territorio comunale di Mirabello Sannitico (CB), per effetto del Piano di Fabbricazione del Comune (**Rif. All. 7**), è soggetto alle

seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA E – Zone agricole destinate ad usi agricoli

Foglio 116 Part. 392



Stralcio del vigente P.d.F. di Mirabello Sannitico (CB)

I **certificati di destinazione urbanistica** saranno richiesti all'atto della vendita in quanto hanno una validità temporale limitata, comunque dal piano di fabbricazione sopra riportato si evince che i beni ricadono in zona agricola.

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 della presente perizia consistono in:

- ✚ un **edificio** per abitazione in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.IIa 434;
- ✚ un adiacente **garage** in Cercepiccola al FG.2 p.IIa 435;
- ✚ una **porzione di un fabbricato** classificato come rurale, in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.IIa 9, in cui sono stati riscontrati dei lavori sulle fondamenta, apparentemente sospesi da tempo;
- ✚ un **capannone** industriale il quale, pur ricadendo in agro di Mirabello Sannitico (CB) al FG. 116 p.IIa 392 sub.2 sorge nelle vicinanze degli altri edifici;
- ✚ fanno parte dei beni pignorati anche i **terreni** che circondano gli edifici anzidetti, nonché altri nelle immediate vicinanze. In particolare:
 - ✚ i terreni in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.IIe nn. 8-354 che circondano l'abitazione e il garage e ne permettono l'accesso. Sono rifiniti con un selciato carrabile, muretti, una fontana non funzionante e una serie di lampioni per l'illuminazione notturna.
 - ✚ Il terreno in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.IIa 353 che circonda la porzione di fabbricato rurale anzidetta.
 - ✚ Il terreno in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.IIa 355 nella quale sono stati rinvenuti una serie di fabbricati non riportati in mappa – accatastati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (occorre presentare eventualmente le planimetrie)- apparentemente adibiti a stalle e ricovero per animali.

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. 4 e 5)**:

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 **p.IIa 8**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 130 mq, rendita domenicale € 0,20; reddito agrario € 0,50;
- ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED])

- ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 **p.IIa 9**, superficie 42 mq;
- ✚ Terreno incolto, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 **p.IIa 353**, qualità Incolto Produttivo Classe 2, superficie 250 mq, rendita domenicale € 0,03; reddito agrario € 0,01;
 - ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 **p.IIa 354**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 1080 mq, rendita domenicale € 1,67; reddito agrario € 4,18;
 - ✚ Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 **p.IIa 355**, qualità Fabbricato Urbano Da Accertare, superficie 1320 mq;
 - ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 **p.IIa 434**, superficie 190 mq;
 - ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.2 **p.IIa 435**, superficie 30 mq;
 - ✚ Capannone, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto fabbricati al foglio n.116 **p.IIa 392 sub. 2**, categoria D/1, rendita € 2800,00;

La somma totale delle superfici dei terreni (p.lle nn. 8-354-355) è pari a **2.530 mq.** ma le prime due rappresentano il giardino a servizio dell'abitazione, attrezzato con vialetti pavimentati, muretti, pali per l'illuminazione ecc., il terzo è occupato da costruzioni abusive.

Dal confronto con i dati catastali precedentemente assunti dei beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio è risultato che:

- ✚ L'immobile in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 8 - dalla particella 8 derivano per variazione le p.lle nn. 353-355;
- ✚ L'immobile in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 9 - dalla particella 9 derivano per variazione le p.lle nn. 352-353;
- ✚ L'immobile in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 353 ha subito una rettifica della destinazione d'ufficio, da fabbricato rurale a incolto produttivo (20.10.2009), inoltre essa deriva dalla variazione delle p.lle nn. 8-9-352-355;
- ✚ L'immobile in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 354- deriva dalla variazione delle p.lle nn. 8-355-434;
- ✚ L'immobile in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 355 deriva dalla variazione delle p.lle nn. 353-354; inoltre la particella è interessata da immobile non regolarizzato al quale è stato assegnato d'ufficio (23.11.2011) il mappale fabbricati di cui al FG.2 P.lla 551;
- ✚ L'immobile in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 434 deriva dalla variazione delle p.lle nn. 8-354-355;
- ✚ L'immobile in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 435 deriva dalla variazione delle p.lle nn. 8-354-355-434;
- ✚ L'immobile in Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG.116 p.lla 392 Sub.2 deriva dalla p.lla 392 ente urbano e in catasto terreni dalla p.lla 179 deriva dalla costituzione del 29.02.2012;

❖ *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 beni in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lle nn. 8-9-353-354-355-434-435 sono pervenuti al debitore tramite denuncia di successione del 28.10.1990 – UR Sede Campobasso (CB) Registrazione Volume 633 n.20 registrato in data 14.02.1991 -voltura n.1172.1/1991 in atti dal 18.04.1991.

I beni in Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG.116 P.IIIa 392 Sub. 2 sono pervenuti al debitore tramite costituzione del 29.02.2012 pratica n. CB0034096 in atti dal 29.02.2012 n.381.1/2012.

Per quanto non specificato ed acquisito si rimanda all'ispezione ipotecaria in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] che verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

❖ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Non risultano precedenti pignoramenti opponibili alla vendita di cui si rimanda alla relazione notarile in corso di elaborazione da parte del [REDACTED]. La stessa verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

Ai fini di cui sopra, allegati:

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

Si allegano gli estratti di mappa (**Rif. All. 4**) e le visure catastali storiche (**Rif. All. 5**). Non sono risultati disponibili in catasto le planimetrie catastali;

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 corso delle indagini è emerso che:

- ✚ Il terreno in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.IIa 354 è accatastato con qualità "Seminativo" di classe 3 ma risulta pavimentato e attrezzato per la maggior parte della sua superficie, rappresentando di fatto il giardino di accesso alla abitazione.
- ✚ Il terreno in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.IIa 355 è interessato da immobili non ancora regolarizzati, costituiti da stalle, fienili e pollai con struttura in prefabbricati in legno e pannelli assemblati. A questi fabbricati è stato attribuito d'ufficio il mappale in catasto fabbricati al FG.2 p.IIa 551 sub. nn.1-2-3-4. Non risulta alcun titolo edilizio per i beni in precedenza elencati.
- ✚ Il mappale di cui al FG.116 p.IIa 392, ricadente in agro di Mirabello Sannitico (CB) è interessato da un capannone, accatastato d'ufficio al Sub.2 di cui non risulta alcun titolo edilizio per la sua realizzazione.

(...) 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.

- ✓ capannone individuato al **FG.116 p.IIa 392**, ricadente in agro di Mirabello Sannitico (CB).

Come sopra riportato, il capannone individuato al **FG.116 p.lla 392**, ricadente in agro di Mirabello Sannitico (CB), è stato realizzato senza alcuna autorizzazione da parte del Comune di Mirabello Sannitico, pertanto risulta abusivo. Da una analisi effettuata, a parere dello scrivente, è sanabile dal punto di vista architettonico, salvo diverse indicazioni/prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio della Provincia di Campobasso. Il predetto fabbricato inoltre deve essere anche sanato strutturalmente e adeguato sismicamente. Da una stima sommaria e dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente, la spesa necessaria per sanare l'abuso edilizio è di circa **€80.000,00** – detto importo deriva dalla somma delle sanzioni amministrative, oneri urbanistici, marche da bollo, spese tecniche per la sanatoria architettonica e strutturale, indagini sui materiali, indagini geologiche, relazione geologica, adeguamento sismico e collaudo statico sismico, accatastamento ecc.- detto valore può variare in relazione alle eventuali prescrizioni della Soprintendenza.

- ✓ stalle, fienili e pollai individuati al FG. n.2, p.lla 551 sub. nn.1-2-3-4 ricadenti in agro di Cercepiccola (CB);

I suddetti immobili stalle, fienili e pollai, sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione da parte del Comune di Cercepiccola, pertanto risultano abusivi. Tre di essi sono capanni con struttura portante in legno mentre una quarta è realizzata in muratura. Da una analisi effettuata, a parere dello scrivente, sono sanabili dal punto di vista architettonico, salvo diverse indicazioni/prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio della Provincia di Campobasso. I predetti immobili devono essere sanati anche strutturalmente. Dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente, la spesa necessaria per sanare gli abusi edilizi è elevata in relazione alla tipologia degli immobili da sanare, pertanto essendo antieconomica si è proceduto a valutare la spesa necessaria sia per effettuare lo smontaggio delle parti in legno e dei pannelli e sia la spesa per la demolizione delle parti non rimovibili. Il valore di detti beni è stato determinato sommando al valore di sedime del terreno, il valore delle parti in legno e pannelli recuperabili, detratto il costo di smontaggio delle parti rimovibili e di demolizione delle parti non rimovibili.

Per i tre immobili in legno facenti parte della p.IIIa 551, il valore di ciascuno, stimato tenendo conto del loro valore a meno dei costi di trasporto e montaggio, è di circa € 1.200,00 per un totale di €3.600,00. L'immobile in muratura invece non può essere recuperato, in questo caso le spese di demolizione dello stesso sono stimabili in circa € 5.000,00. In definitiva la spesa per il ripristino del terreno di cui al FG.2 p.IIIa 355, sarà pari a €5.000,00 - €3.600,00 = **€ 1.400,00**

- ✓ fabbricato rurale individuato al FG.2 p.IIIa 9 ricadente in agro di Cercepiccola (CB);

Il predetto **fabbricato** costruito precedentemente al 1967 in relazione alla tipologia costruttiva è classificato come rurale. All'interno di detto fabbricato si sono riscontrati lavorazioni non ultimate e verosimilmente sospese da tempo. In particolare sono stati riscontrati dei lavori incompleti sulle fondamenta dello stesso, la mancanza di porte, ecc. Dalle indagini effettuate in Comune, per i lavori eseguiti non risulta presentato alcun titolo edilizio, pertanto risultano abusivi. Per sanare le lavorazioni eseguite occorre effettuare una SCIA in sanatoria. Da una stima sommaria e dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente, la spesa necessaria per sanare gli abusi è di circa **€6.000,00** – detto importo deriva dalla somma delle sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, spese tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria.

- ✓ **edificio** per abitazione, individuato in catasto al F.2 p.IIIa 434 ricadente in agro di Cercepiccola (CB);

Per questo fabbricato risultano dei titoli rilasciati dal Comune di Cercemaggiore relativamente a un primo ampliamento nel 1975 e a una modifica prospettica nel 1994 (**Rif. All. 9**). Dalle indagini effettuate in Comune per il fabbricato non è stato riscontrato alcun titolo edilizio, pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio in merito ad eventuali abusi, tuttavia se il fabbricato fosse stato abusivo il Comune non avrebbe potuto rilasciare i titoli sopra riportati. L'abitazione è accatastata come fabbricato rurale in catasto terreni, accatastamento non più consentito dalle norme. Per questo motivo bisogna

effettuare un nuovo accatastamento in catasto fabbricati, per il quale è possibile stimare un costo di circa **€ 3.000,00** per via degli oneri per il rilievo, spese tecniche e sanzioni.

- 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.*

L'abitazione principale, il capannone, il garage sono attualmente utilizzati dai proprietari. Il fabbricato rurale è attualmente utilizzato come deposito in quanto risulta di fatto in ristrutturazione e inabitabile.

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 oggetto di pignoramento sono attualmente utilizzati dalla famiglia del [REDACTED]. Di seguito si riporta l'elenco dei beni:

Il fabbricato rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 434**, superficie 190 mq, e il garage iscritto in catasto come Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 435**, superficie 30 mq, sono utilizzati come abitazione.

Il capannone, proprietà 1/2 del sig. [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto

fabbricati al **foglio n.116 p.lla 392 sub. 2**, categoria D/1, rendita € 2800,00, ed il terreno non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla 355**, qualità Fabbricato Urbano da accertare, superficie 1.320 mq, sul quale insistono dei fabbricati abusivi consistenti in stalle, fienili e pollai, ai quali sono stati attribuiti d'ufficio i seguenti mappali:

- ✚ Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.lla 551 sub. 1**, categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq. Rendita € 57,84;
- ✚ Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.lla 551 sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq. Rendita € 35,79;
- ✚ Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.lla 551 sub. 3**, categoria C/6, classe U, consistenza 110 mq. Rendita € 227,24;
- ✚ Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.lla 551 sub. 4**, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq. Rendita € 47,72;

sono utilizzati dalla famiglia [REDACTED] sia per la rimessa di mezzi agricoli che per l'allevamento di cavalli.

Il fabbricato rurale di proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED])

██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla 9**, superficie 42 mq, è attualmente utilizzato come deposito in quanto risulta di fatto in ristrutturazione e inabitabile.

Determini il valore locativo del bene

Il fabbricato rurale in Cercepiccola di cui al FG.2 p.lla 9 presenta lavori di ristrutturazione per via dei quali non risulta agibile, quindi non può essere locato.

Il terreno in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 355 è impegnato da costruzioni abusive e pertanto non può essere locato.

Il capannone in agro di Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG.116 p.lla 392 sub.2 risulta abusivo, pertanto ugualmente non può essere locato.

Per le precedenti motivazioni si procede alla determinazione del valore locativo della sola abitazione con annesso garage e cortile, ricadenti in Cercepiccola (CB) al FG.2 p.lle nn. 8-354-434-435.

Il mercato immobiliare della zona di riferimento, negli ultimi anni ha registrato transazioni di vendite quasi nulle, sia per la localizzazione geografica dei beni (che distano circa 6 Km dal piccolo centro abitato di Cercepiccola), sia per il calo demografico nonché per l'assenza di opportunità lavorative. Si sono riscontrati quindi numerosi casi di beni immobili non utilizzati, che hanno contribuito negativamente sul valore di vendita e sul valore locativo degli immobili, con il risultato che la domanda di compravendite e locazione è quasi nulla.

Per quanto sopra, non disponendo di un mercato di locazione di riferimento per la determinazione del **valore locativo dei beni, lo scrivente ha preso come riferimento la tabella OMI (Rif. All. 12)** stilata dall'Agenzia delle Entrate. Tale tabella assegna a un'abitazione civile posizionata nel centro abitato di Cercepiccola, un valore di locazione minimo di 1,70 €/mq al mese.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CERCEPICCOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	360	540	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	460	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	180	270	L			

Trattandosi nel caso in esame di un fabbricato rurale distante dal nucleo urbano, consideriamo un coefficiente correttivo pari a 0,7 per tenere conto della ruralità del fabbricato. Essendo la superficie commerciale del suddetto immobile pari a 493 metri quadrati, si ottiene un valore di locazione dello stesso pari a:

$V_{\text{locazione}} = 1,70 \text{ (€/mq x mese)} \times 493,00 \text{ (mq)} \times 0,7 = 586,67 \text{ (€/mq x mese)}$, ovvero in cifra tonda = **600,00 (€/mq x mese)**

- 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;

Per gli immobili oggetto di esecuzione, non esiste un regolamento condominiale in quanto essi non costituiscono un condominio.

In merito alla esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi sui beni pignorati, si rimanda all'ispezione ipotecaria ed ai titoli di proprietà in corso di elaborazione da parte del [REDACTED], i quali verranno trasmessi direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

Dalle indagini effettuate, due mappali oggetto di perizia risultano di fatto gravati da servitù di passaggio. In particolare il terreno in Cercepicola (CB) di cui al FG.2 p.lla 353, oltre a dare accesso al fabbricato rurale oggetto di perizia, permette l'accesso, tramite una porzione asfaltata, anche alle altre abitazioni limitrofe.

Il terreno in Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG. 116 p.lla 392 sub.1 non è oggetto di perizia ma circonda il sub.2 oggetto di perizia e ne permette l'accesso.

Infine il terreno in Cercepicola (CB) di cui al FG.2 p.lla 355 permette l'accesso alla particella 392 del FG.116 nel comune di Mirabello Sannitico (CB), per cui al momento della vendita vi si dovrà istituire una servitù di passaggio.

❖ *servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

Dalle indagini effettuate, due mappali oggetto di perizia risultano di fatto gravati da servitù di passaggio. In particolare il terreno in Cercepicola (CB) di cui al FG.2 p.lla 353, oltre a dare accesso al fabbricato rurale oggetto di perizia, permette l'accesso, tramite una porzione asfaltata, anche alle altre abitazioni limitrofe.

Il terreno in Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG. 116 p.lla 392 sub.1 non è oggetto di perizia ma circonda il sub.2 oggetto di perizia e ne permette l'accesso.

Infine il terreno in Cercepicola (CB) di cui al FG.2 p.lla 355 permette l'accesso alla particella 392 del FG.116 nel comune di Mirabello Sannitico (CB), per cui al momento della vendita vi si dovrà istituire una servitù di passaggio.

In merito alle servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi tipo titolo e natura, si rimanda all'ispezione ipotecaria ed ai titoli di proprietà in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] che verranno trasmesse direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

❖ *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;*

Sui beni oggetto del pignoramento non sono presenti vincoli *storico-artistico*.

Sugli immobili ricadenti nel Comune di Cercepicola (CB) vige il seguente vincolo sull'intero territorio comunale:

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 altri vincoli opponibili alla vendita dell'immobile.

❖ *sequestri penali ed amministrativi;*

Non risultano sequestri penali ed 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.

Dalle indagini effettuate, due mappali oggetto di perizia risultano di fatto gravati da servitù di passaggio. In particolare il terreno in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 353, oltre a dare accesso al fabbricato rurale oggetto di perizia, permette l'accesso, tramite una porzione asfaltata, anche alle altre abitazioni limitrofe.

Il terreno in Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG. 116 p.lla 392 sub.1 non è oggetto di perizia ma circonda il sub.2 oggetto di perizia e ne permette l'accesso.

Infine il terreno in Cercepiccola (CB) di cui al FG.2 p.lla 355 permette l'accesso alla particella 392 del FG.116 nel comune di Mirabello Sannitico (CB), per cui al momento della vendita vi si dovrà istituire una servitù di passaggio.

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.

Non sono configurate spese di gestione, di manutenzione e condominiali. 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; (...)

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Cercepiccola (CB) e Mirabello Sannitico (CB), per gli immobili oggetto di pignoramento non esiste alcun certificato di agibilità.

Nel Comune di Cercepiccola è stato comunque possibile reperire ulteriore documentazione seppur frammentata e parziale. Più in particolare, per quanto riguarda l'abitazione di cui al FG.2 p.lla 434 risultano depositati i seguenti titoli edilizi (**Rif. All. 9**):

- ✚ Licenza Edilizia **n.41/1974** del **13.09.1974**, relativa all'ampliamento della abitazione;
- ✚ Concessione Edilizia **n.27/94** del **15.10.1994**, relativa alla modifica prospettica dell'abitazione;

Non è stato rinvenuto in Comune il titolo abilitativo originario dell'abitazione. In merito si precisa che se il fabbricato fosse stato abusivo il Comune di Cercepiccola non avrebbe potuto rilasciare né la Licenza Edilizia **n.41/1974** del **13.09.1974**, relativa all'ampliamento della abitazione, e né la Concessione Edilizia **n.27/94** del **15.10.1994**, relativa alla modifica prospettica dell'abitazione. Per quanto sopra l'abitazione (p.lla 434), il garage adiacente (p.lla 435) e il cortile attrezzato (p.lle 8 e 354) verosimilmente possono ritenersi legittime dal punto di vista edilizio.

(...) 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; (...)

La destinazione d'uso degli immobili pignorati, è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

I terreni sono edificabili secondo le prescrizioni del Piano di Fabbricazione che li colloca in zona agricola.

(...) 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.

Per quanto riguarda l'abitazione di cui al FG.2 p.lla 434 è stato possibile rinvenire in comune soltanto i seguenti titoli edilizi **(Rif. All. 9)**:

- ✚ Licenza Edilizia **n.41/1974** del **13.09.1974**, relativa all'ampliamento della abitazione;
- ✚ Concessione Edilizia **n.27/94** del **15.10.1994**, relativa alla modifica prospettica dell'abitazione;

Per quanto riguarda invece il fabbricato rurale in Cercepiccola (CB) di cui al foglio 2 p.lla 9 non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione. Considerata la tipologia costruttiva è verosimile affermare che risulti antecedente al 1967.

Il capannone in agro di Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG.116 p.lla 392 sub.2 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo in data successiva al 1967 e quindi abusivo. Per lo stesso occorre effettuare una sanatoria edilizia, come specificato nei quesiti precedenti.

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. (...)*

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità:

- ✚ La p.lla 355 del foglio n.2 è interessata da costruzioni abusive costituite da stalle/fienili. I suddetti immobili stalle, fienili e pollai, sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione da parte del Comune di Cercepiccola, pertanto risultano abusivi. Da una analisi effettuata, a parere dello scrivente, sono sanabili dal punto di vista architettonico, salvo diverse indicazioni/prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio della Provincia di Campobasso. I predetti immobili devono essere sanati anche strutturalmente. Dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente, la spesa necessaria per sanare gli abusi edilizi è elevata in relazione alla tipologia degli immobili da sanare, pertanto essendo antieconomica si è proceduto a valutare la spesa necessaria sia per effettuare lo smontaggio delle parti in legno e dei pannelli e sia per la spesa per la demolizione delle parti non rimovibili. Il valore di detti beni è stato determinato sommando al valore di sedime del terreno, il valore delle parti in legno e pannelli recuperabili, detratto il costo di smontaggio delle parti rimovibili e di demolizione delle parti non rimovibili. Per i tre immobili in legno facenti parte della p.lla 551, il valore di ciascuno, stimato tenendo conto del loro valore a meno dei costi di trasporto e montaggio, è di circa € 1.200,00 per un totale di €3.600,00. L'immobile in muratura invece non può essere recuperato,

in questo caso le spese di demolizione dello stesso sono stimabili in circa € 5.000,00. In definitiva la spesa per il ripristino del terreno di cui al FG.2 p.lla 355, sarà pari a €5.000,00 - €3.600,00 = **€ 1.400,00**

- ✚ Il fabbricato rurale di cui alla p.lla 9, costruito sicuramente antecedentemente al 1967 in relazione alla tipologia costruttiva, è classificato come rurale. All'interno di detto fabbricato si sono riscontrati lavorazioni non ultimate e verosimilmente sospese da tempo. In particolare sono stati riscontrati dei lavori incompleti sulle fondamenta dello stesso, la mancanza di porte, ecc. Dalle indagini effettuate in Comune, per i lavori eseguiti non risulta presentato alcun titolo edilizio, pertanto risultano abusivi. Per sanare le lavorazioni eseguite occorre effettuare una SCIA in sanatoria. Da una stima sommaria e dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente, la spesa necessaria per sanare gli abusi è di circa **€4.000,00** – detto importo deriva dalla somma delle sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, spese tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria per il completamento dei lavori di ristrutturazione.
- ✚ Il capannone individuato al **FG.116 p.lla 392**, ricadente in agro di Mirabello Sannitico (CB), è stato realizzato senza alcuna autorizzazione da parte del Comune di Mirabello Sannitico, pertanto risulta abusivo. Da una analisi effettuata, a parere dello scrivente, è sanabile dal punto di vista architettonico, salvo diverse indicazioni/prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio della Provincia di Campobasso. Il predetto fabbricato deve essere sanato strutturalmente e adeguato sismicamente. Da una stima sommaria e dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente, la spesa necessaria per sanare l'abuso edilizio è di circa **€80.000,00** – detto importo deriva dalla somma delle sanzioni amministrative, oneri urbanistici, diritti di segreteria, marche da bollo, spese tecniche per la sanatoria architettonica e strutturale, indagini sui materiali, indagini geologiche, relazione geologica, adeguamento sismico e collaudo statico sismico, accatastamento ecc.- detto valore può variare in relazione alle eventuali

prescrizioni della Soprintendenza e ai valori derivanti dalle indagini sui materiali utilizzati per la costruzione dello stesso.

✚ Per l'abitazione di cui al FG.2 p.lla 434, dalle indagini svolte dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Cercepiccola (CB) e Mirabello Sannitico (CB), non esiste alcun certificato di agibilità. Nel Comune di Cercepiccola è stato comunque possibile reperire ulteriore documentazione seppur frammentaria e parziale. Più in particolare, per quanto riguarda l'abitazione di cui al FG.2 p.lla 434 risultano depositati i seguenti titoli edilizi (**Rif. All. 9**):

- ✓ Licenza Edilizia **n.41/1974** del **13.09.1974**, relativa all'ampliamento della abitazione;
- ✓ Concessione Edilizia **n.27/94** del **15.10.1994**, relativa alla modifica prospettica dell'abitazione;

Non è stato rinvenuto in Comune il titolo abilitativo originario dell'abitazione. In merito si precisa che se il fabbricato fosse stato abusivo il Comune di Cercepiccola non avrebbe potuto rilasciare né la Licenza Edilizia **n.41/1974** del **13.09.1974**, **relativa all'ampliamento della abitazione**, né la Concessione Edilizia **n.27/94** del **15.10.1994**, relativa alla **modifica prospettica dell'abitazione**. Per quanto sopra l'abitazione, il garage adiacente (p.lla 435) e il cortile attrezzato (p.lla 354) verosimilmente possono ritenersi legittimi dal punto di vista edilizio.

(...) 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;

Dall'accesso agli atti effettuato presso i Comuni di Cercepiccola e Mirabello Sannitico, sugli immobili pignorati non risultano pendenti istanze di 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.

Da una analisi effettuata, a parere dello scrivente, i beni oggetto di procedura e abusivi dal punto di vista architettonico e strutturale, salvo diverse indicazioni/prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio della Provincia di Campobasso, sono sanabili.

Si precisa che:

✚ La p.lla 355 del foglio n.2 è interessata da costruzioni abusive costituite da stalle/fienili. I suddetti immobili stalle, fienili e pollai, sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione da parte del Comune di Cercepiccola, pertanto risultano abusivi. Da una analisi effettuata, a parere dello scrivente, sono sanabili dal punto di vista architettonico, salvo diverse indicazioni/prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio della Provincia di Campobasso. I predetti immobili devono essere sanati anche strutturalmente. Dall'esperienza professionale maturata dallo scrivente, la spesa necessaria per sanare gli abusi edilizi è elevata in relazione alla tipologia degli immobili da sanare, pertanto essendo antieconomica si è proceduto a valutare la spesa necessaria sia per effettuare lo smontaggio delle parti in legno e

dei pannelli e sia per la spesa per la demolizione delle parti non rimovibili. Il valore di detti beni è stato determinato sommando al valore di sedime del terreno, il valore delle parti in legno e pannelli recuperabili, detratto il costo di smontaggio delle parti rimovibili e di demolizione delle parti non rimovibili. Per i tre immobili in legno facenti parte della p.lla 551, il valore di ciascuno, stimato tenendo conto del loro valore a meno dei costi di trasporto e montaggio, è di circa € 1.200,00 per un totale di €3.600,00. L'immobile in muratura invece non può essere recuperato, in questo caso le spese di demolizione dello stesso sono stimabili in circa € 5.000,00. In definitiva la spesa per il ripristino del terreno di cui al FG.2 p.lla 355, sarà pari a €5.000,00 - €3.600,00 = **€ 1.400,00**

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.*

I terreni in Cercepiccola corrispondenti alle particelle 8-353-354-355 del FG.2, per effetto del Piano di Fabbricazione del 1979 (e successive varianti) del Comune di Cercepiccola (**Rif. All. 7**), sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA AGRICOLA

Foglio 2 Part. n.8-353-354-355

Attualmente le p.lle 8-353-354 sono state attrezzate con pavimentazione, muretti, lampioni ecc. Catastalmente la p.lla n. 8 e la p.lla n.354 risultano Seminativi di classe 3, mentre la p.lla 354 è accatastata come incolto produttivo.

La p.lla 355 come detto è stata occupata quasi per intero da fabbricati abusivi. Catastalmente risulta accatastata d'ufficio (Agenzia delle Entrate) come fabbricato urbano da accertare.

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 punto di vista catastale gli immobili in Cercepiccola di cui al FG.2 p.IIe nn. 9-434-435, corrispondenti rispettivamente alla porzione di fabbricato rurale in cui sono presenti lavori di ristrutturazione in corso, alla abitazione principale dell'esecutato e al piccolo garage adiacente, **risultano accatastati come fabbricati rurali.**

Dalle indagini effettuate detti beni sopra descritti, risultano accatastati nel catasto terreni in quanto fabbricati rurali. Ai sensi della normativa vigente occorre accatastarli al catasto urbano sempre come fabbricati rurali. Il costo per il censimento dei beni al catasto fabbricati è quantificabile in circa €4.000,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali.

- 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.*

Al fine di agevolare la vendita lo scrivente ha ritenuto opportuno di suddividere i beni pignorati in **tre lotti (Rif. All. 14).**

Il primo lotto è composto dall'edificio per abitazione con garage, e dai terreni antistanti. In questo lotto è incluso anche il terreno interessato dai baraccamenti abusivi.

Il secondo lotto è formato dalla porzione di fabbricato rurale in cui sono in corso dei lavori sulle fondamenta, incluso il terreno che lo circonda.

Il terzo lotto sarà composto dal capannone ricadente in agro di Mirabello Sannitico (CB).

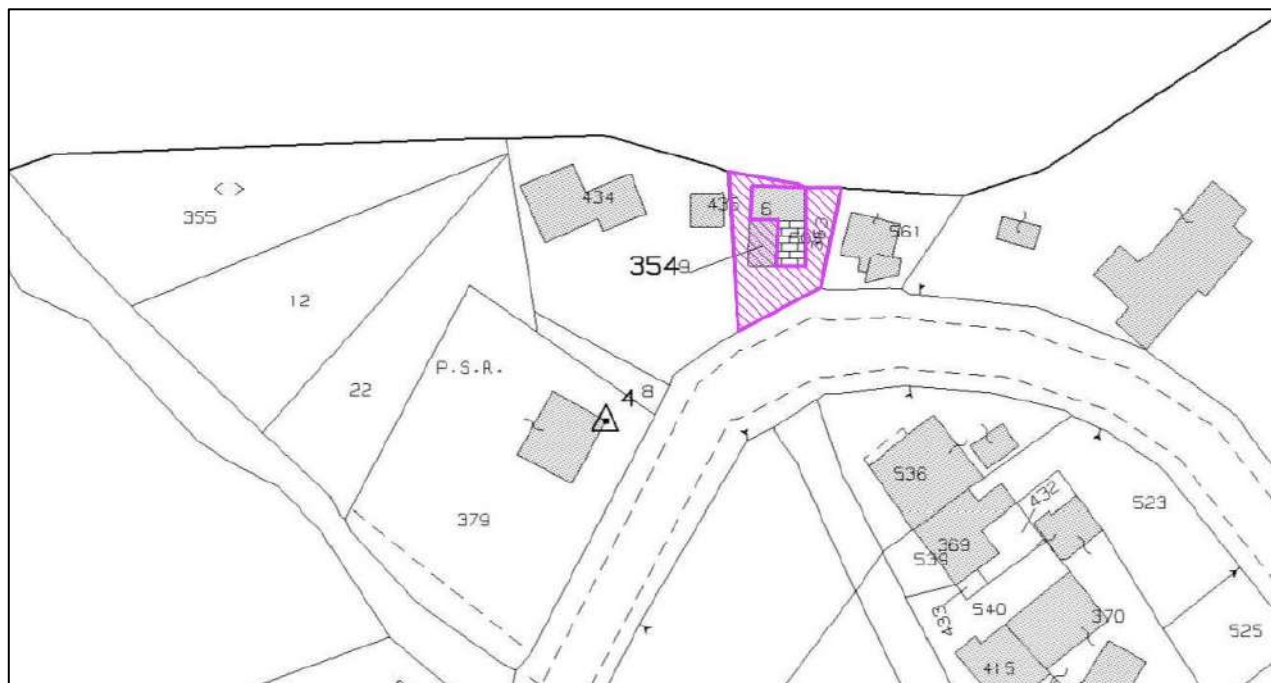
(cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED]
(cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 355**, qualità Fabbricato Urbano Da Accertare, superficie 1320 mq;

Su questo mappale insistono dei fabbricati abusivi consistenti in stalle, fienili e pollai. A questi fabbricati sono stati attribuiti d'ufficio i seguenti mappali:

- + Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepicola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 1**, categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq. Rendita € 57,84;
- + Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepicola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq. Rendita € 35,79;
- + Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepicola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 3**, categoria C/6, classe U, consistenza 110 mq. Rendita € 227,24;
- + Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepicola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 4**, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq. Rendita € 47,72;
- + Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 434**, superficie 190 mq;
- + Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED])

██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 435**, superficie 30 mq;

LOTTO N.2 (Rif. All. 18).



Planimetria catastale lotto n.2

Porzione di fabbricato rurale e terreno, ubicato nel territorio di Cercepiccola (CB) in Contrada Crocella, distante dal centro abitato, ai limiti del territorio comunale. I beni sono i seguenti **(Rif. All. 4-5-9)**:

- ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 9**, superficie 42 mq;
- ✚ Terreno incolto, proprietà 1/2 del ██████████ (cod.fisc.: ██████████), 1/2 della ██████████ (cod.fisc.: ██████████), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 353**, qualità Incolto Produttivo Classe 2, superficie 250 mq, rendita domenicale € 0,03; reddito agrario € 0,01;

LOTTO N.3 (Rif. All. 18).



Planimetria catastale lotto n.3

Capannone industriale Terreni seminativi ubicato nel territorio di Mirabello Sannitico (CB) in Contrada Valli Nuove s.n.c. distante dal centro abitato, ai limiti del territorio comunale. I beni sono i seguenti **(Rif. All. 4-5-9)**:

- ✚ Capannone, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.116 p.lla 392 sub. 2**, categoria D/1, rendita € 2800,00;

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 per 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), e per 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]). Sono stati pignorati per la sola quota parte relativa al [REDACTED].

- 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 di mercato utilizzando il criterio della stima comparativa con riferimento ad immobili simili.

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 un grado di appetibilità scarso, in relazione l'attuale andamento del mercato immobiliare.

LOTTO 1

VALUTAZIONE – LOTTO N.1

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla 8**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 130 mq, rendita domenicale € 0,20; reddito agrario € 0,50;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla 354**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 1080 mq, rendita domenicale € 1,67; reddito agrario € 4,18;
- ✚ Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla 355**, qualità Fabbricato Urbano Da Accertare, superficie 1320 mq;
Su questo mappale insistono dei fabbricati abusivi consistenti in stalle, fienili e pollai. A questi fabbricati sono stati attribuiti d'ufficio i seguenti

mappali:

- ✚ Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 1**, categoria C/6, classe U, consistenza 28 mq. Rendita € 57,84;
- ✚ Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 2**, categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq. Rendita € 35,79;
- ✚ Fabbricato adibito a stalla, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 3**, categoria C/6, classe U, consistenza 110 mq. Rendita € 227,24;
- ✚ Fabbricato adibito a fienile, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.2 p.IIa 551 sub. 4**, categoria C/2, classe 2, consistenza 44 mq. Rendita € 47,72;
- ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 434**, superficie 190 mq;
- ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.IIa 435**, superficie 30 mq;

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 sintetico-comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione.

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 basso, anche in relazione l'attuale andamento del mercato immobiliare.

INDAGINI DI MERCATO FABBRICATI – LOTTO N.1

La realtà di mercato dei beni con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. All. 11**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate, da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

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 edilizie tipologiche;
- ✚ consistenza;
- ✚ vetustà;
- ✚ stato di manutenzione (strutture portanti, strutture portate, impianti);
- ✚ alea di contrattazione;
- ✚ epoca di stima;

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. 13**).

RICERCA DI MERCATO - ABITAZIONE																
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile					Coefficienti di differenziazione						Valore Unitario (€/mq)		
			Localizzazione	Anno di realizzazione	Stato di manutenzione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche edilizie tipologiche	Consistenza	Vetustà	Stato di manutenzione (strutture portanti e portate, impianti)	Alfa di contrattazione		Epoca di stima	
1	Villa	https://www.immobiliare.it/annunci/107405753/?entryPoint=map	Corso Umberto I, Cercepicolica (CB)	Circa 1950	Scarso	185,00	259,46	0,97	0,90	1,10	1,00	1,10	0,900	0,90	222,00	
2	Rustico	https://www.immobiliare.it/annunci/88639071/?entryPoint=map	Corso Umberto I, n. 68, Cercepicolica (CB)	Circa 1950	Scarso	250,00	1 000,00	0,97	0,90	0,90	1,00	1,10	0,900	0,90	700,06	
3	Casale	https://www.immobiliare.it/annunci/105464809/?entryPoint=map	Strada Comunale Vicenda Cercepicolica (CB)	Circa 1960	Mediocre	200,00	1 250,00	1,00	0,95	0,90	0,90	1,05	0,900	0,90	818,07	
4	Villa	https://www.immobiliare.it/annunci/104490443/?entryPoint=map	Contrada Taverna, Mirabello Sannitico (CB)	1967	Mediocre	120,00	441,67	1,00	0,90	1,00	0,85	1,05	0,900	0,90	287,36	
5	Villa	https://www.immobiliare.it/annunci/109612937/?entryPoint=map	Ferrazzano (CB)	1975	Buono	350,00	514,29	0,90	0,85	0,90	0,85	1,00	0,900	0,90	243,79	
							Valore unitario medio	693,08							Valore unitario medio	454,26
															in c.t. €/mq	450,00

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

- **per gli immobili del lotto n.1 oggetto di pignoramento**, il valore unitario di vendita medio è risultato di **€/mq 450,00**, che anche per via delle buone rifiniture presenti all'interno del fabbricato, risulta poco superiore ai valori medi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la medesima tipologia e nella zona di ubicazione dei beni di che trattasi (**Rif. All. 12**);

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: CAMPOBASSO							
Comune: CERCEPICCOLA							
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE							
Codice di zona: R2							
Microzona catastale n.: 0							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	200	300	L			

CONSISTENZA E DATI METRICI – LOTTO N.1

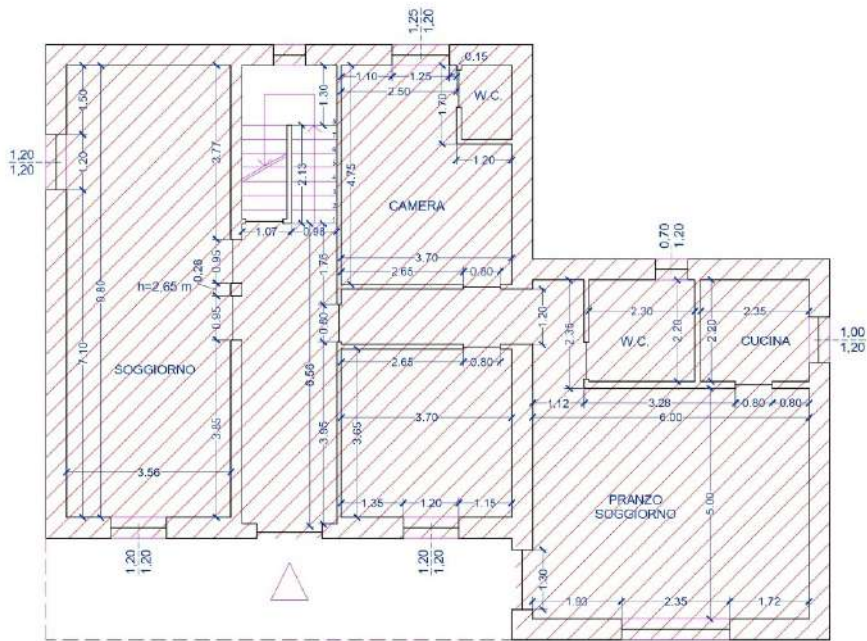
Per quanto riguarda l'abitazione con garage e cortile, la consistenza dei beni in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo (**Cfr. All. 10**). Nel rispetto del **D.P.R. n.138/98 e s.m.i.**, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero le loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo; la superficie dei balconi, terrazze e simili viene computata nella misura del 30% fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

I terreni corrispondenti alle particelle 8 e 354 del foglio 2, pur risultando in catasto come a sé stanti, dovranno essere riaccorpate all'abitazione in fase di accatastamento, e rappresentano di fatto il cortile dell'abitazione. Per tale motivo vengono computate come pertinenza nella misura del 10% e la loro consistenza totale, dai dati catastali rispettivamente pari a 130 mq per la particella 8 e 1080 mq per la particella 354, è quantificata quindi in 1210 metri quadri, il tutto come di seguito riportato:

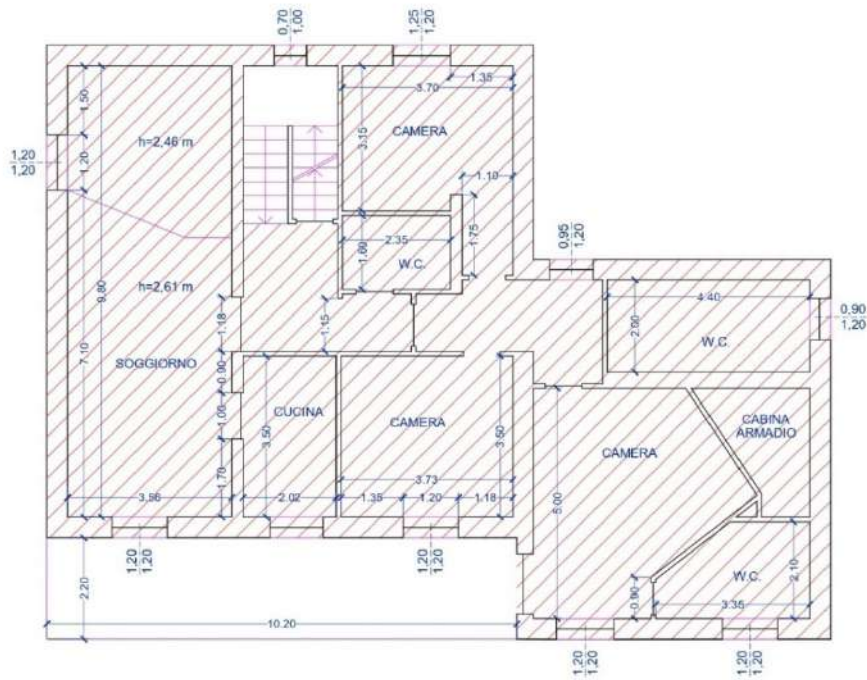


SUPERFICIE ABITAZIONE - PIANO TERRA



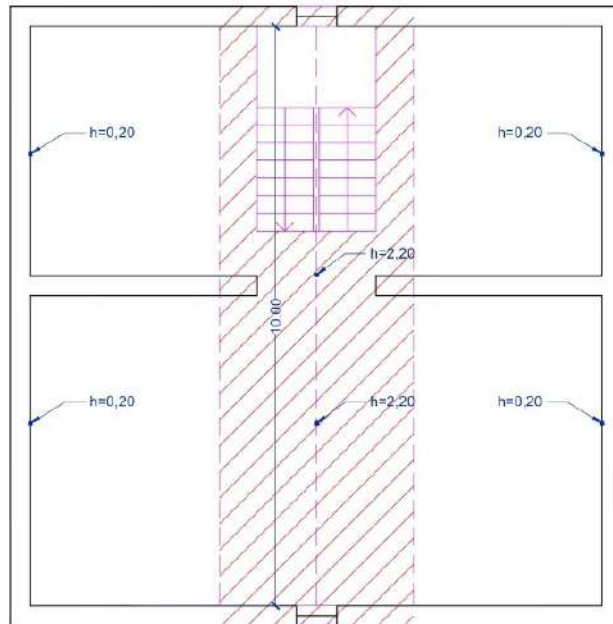
Superficie commerciale = 160,00 mq ;

SUPERFICIE ABITAZIONE - PIANO PRIMO



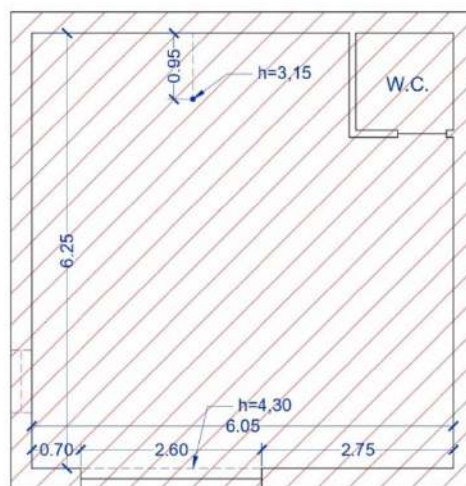
Superficie commerciale = 160,00 mq ;

SUPERFICIE ABITAZIONE - PIANO SOTTOTETTO



Superficie commerciale = 28,60 mq ;

SUPERFICIE GARAGE



Superficie commerciale = 45,55 mq ;

SUPERFICI EDIFICI - LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piano seminterrato	5,64 mq	1,00	5,64 mq
Piano terra	160,00 mq	1,00	160,00 mq
Piano primo	160,00 mq	1,00	160,00 mq
Piano primo balconi	22,44 mq	0,30	6,73 mq
Piano sottotetto	28,60 mq	1,00	28,60 mq
Garage	45,55 mq	0,25	11,39 mq
Cortile (P.lle 8 e 354)	1210 mq	0,10	121,00 mq
	Totale		493,36 mq
Totale in c.t.			493,00 mq

VALUTAZIONE DEI BENI – FABBRICATI LOTTO N.1

In riferimento a quanto in precedenza riportato, per quanto riguarda il fabbricato con annesso garage appartenenti al lotto n.1 si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi moltiplicando la superficie lorda raggugliata per il relativo valore unitario medio.

$$V_{\text{fabbricati Lotto 1}} = 493,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 221.850,00}$$

A tale valore come detto in precedenza, vanno dedotti gli oneri di accatastamento in catasto fabbricato più la relativa sanzione. Tali oneri sono stati quantificati in circa:

$$V_{\text{accatastamento}} = \mathbf{€ 3.000,00}$$

TERRENI – LOTTO N.1

Il lotto n.1 è costituito, oltre che dai fabbricati, anche dai terreni corrispondenti alle p.lle nn. 8-354-355. Le prime due costituiscono come detto il cortile dell'abitazione.

La p.lla 355 invece è in posizione più defilata e su di essa insistono una serie di costruzioni abusive ad uso stalla/fienile, composte da due capanni in legno e una costruzione in muratura con un ulteriore capanno adiacente. Tali costruzioni

non possono essere sanate per cui sarà necessario provvedere alla loro rimozione. I loro elementi smontabili andranno smantellati e ove possibile rivenduti. Le parti che non sarà possibile recuperare invece andranno demolite.

È possibile prevedere un costo di rivendita dei capanni pari a circa €3.600,00. Per le parti non recuperabili invece si dovrà considerare un costo per la demolizione che può essere stimato in circa €5.000,00, ottenendo un costo totale di ripristino pari a:

$$V_{\text{Ripristino}} = \mathbf{€ 1.400,00}$$

Il terreno libero dai fabbricati era accatastato come seminativo di classe 3, e ha una consistenza di 1320 mq. Dalle tabelle VAM (**Rif. All. 12**), Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso, per un terreno ricadente in agro di Cercepiccola con tali caratteristiche risulta un valore medio pari a 1,28 €/mq come di seguito riportato:

Ufficio del territorio di CAMPOBASSO									
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 AGRARIA N°: 2				
REGIONE 1					REGIONE 2				
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					Comuni di: BARANELLO, BUSSO, CAMPOBASSO, CAMPOLIETO, CERCEMAGGIORE, CERCEPICCOLA, FERRAZZANO, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MONACILIONI, MONTAGANO, ORATINO, RICCIA, RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, SAN GIULIANO DEL SANNIO, VINCHIATURRO				
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			

Per questo motivo possiamo stimare il valore del terreno di cui alla p.lla 355, libero dalle edificazioni abusive:

$$V_{\text{Terreni Lotto1}} = 1320 \text{ mq} \times 1,28 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 1.689,60}$$

ovvero **€ 1.690,00** in cifra tonda.

VALORE TOTALE LOTTO N.1

In definitiva il valore totale dell'intero lotto n.1 è allora pari alla somma del valore dei fabbricati più quella dei terreni, meno i costi di ripristino e ovvero pari a:

$$V_{\text{Lotto 1}} = V_{\text{Fabbricati Lotto 1}} + V_{\text{Terreni Lotto 1}} - V_{\text{accatastamento}} - V_{\text{Ripristino}} =$$

$$V_{\text{Lotto 1}} = \mathbf{€221.850,00 + €1.690,00 - €3.000,00 - €1.400,00 =}$$

$$V_{\text{Lotto 1}} = €219.140,00 = \mathbf{€ 219.000,00 \text{ in c.t.}}$$

Essendo pignorata solo la quota parte afferente al [REDACTED], il valore sopra indicato dovrà essere conseguentemente diviso per ottenere il valore della sola quota parte effettivamente pignorata. Il valore della quota parte afferente al [REDACTED] risulterà quindi:

$$V_{\text{Quota lotto 1}} = €219.000,00/2 = \mathbf{€ 109.500,00}$$

LOTTO 2

VALUTAZIONE – LOTTO N.2

- ✚ Fabbricato Rurale, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla 9**, superficie 42 mq;
- ✚ Terreno incolto, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al **foglio n.2 p.lla 353**, qualità Incolto Produttivo Classe 2, superficie 250 mq, rendita domenicale € 0,03; reddito agrario € 0,01;

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 sintetico-comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione.

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 basso, anche in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare.

INDAGINI DI MERCATO – LOTTO N.2

La realtà di mercato dei beni con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. all. 12**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate, da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

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 edilizie tipologiche;
- ✚ consistenza;
- ✚ vetustà;
- ✚ stato di manutenzione (strutture portanti, strutture portate, impianti);
- ✚ alea di contrattazione;
- ✚ epoca di stima;

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. 13**).

RICERCA DI MERCATO - ABITAZIONE																
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile					Coefficienti di differenziazione						Valore Unitario (€/mq)		
			Localizzazione	Anno di realizzazione	Stato di manutenzione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche edilizie tipologiche	Consistenze	Vetustà	Stato di manutenzione (strutture portanti e portali, impianti)	Alea di contrattazione		Epoca di stima	
1	Villa	https://www.immobiliare.it/annunci/107485753/?entryPoint=map	Corso Umberto I, Cercepiccola (CB)	Circa 1950	Scarso	185,00	259,46	0,97	0,80	0,85	0,90	0,70	0,900	0,90	87,33	
2	Rustico	https://www.immobiliare.it/annunci/38539074/?entryPoint=map	Corso Umberto I, n.68, Cercepiccola (CB)	Circa 1950	Scarso	250,00	1.000,00	0,97	0,80	0,80	0,90	0,70	0,900	0,90	316,79	
3	Casale	https://www.immobiliare.it/annunci/105464809/?entryPoint=map	Strada Comunale, Vicenda, Cercepiccola (CB)	Circa 1960	Mediocre	200,00	1.250,00	1,00	0,85	0,80	0,90	0,65	0,900	0,90	402,77	
4	Villa	https://www.immobiliare.it/annunci/104490441/?entryPoint=map	Contrada Taverna, Mirabello Sanritico (CB)	1967	Mediocre	120,00	441,67	1,00	0,80	0,90	0,85	0,65	0,900	0,90	142,31	
5	Villa	https://www.immobiliare.it/annunci/109612937/?entryPoint=map	Ferazzano (CB)	1975	Buono	350,00	514,29	0,90	0,75	0,70	0,80	0,60	0,900	0,90	94,48	
							Valore unitario medio	693,08							Valore unitario medio	208,74
															in c.t. €/mq	200,00

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

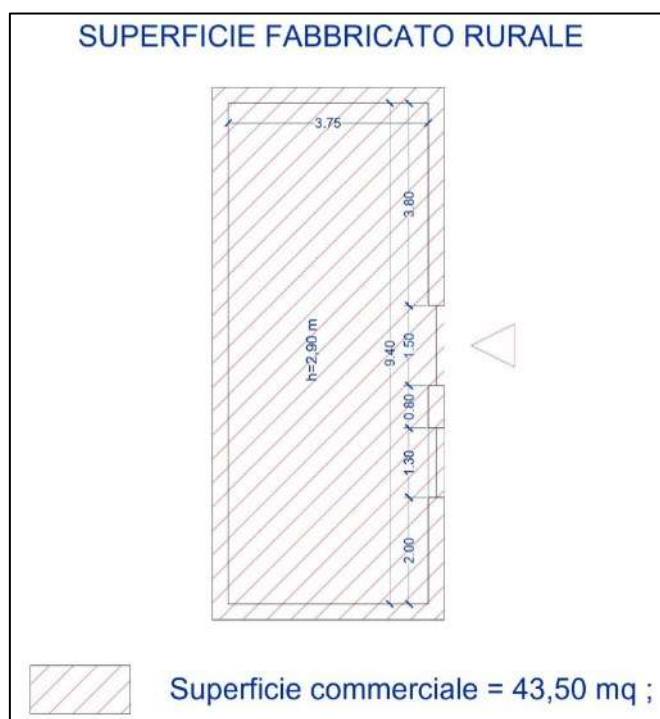
- **per gli immobili del lotto n.2 oggetto di pignoramento**, il valore unitario di vendita medio è risultato di **€/mq 200,00**, che risulta in linea con i valori medi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la medesima tipologia e nella zona di ubicazione dei beni di che trattasi (**Rif. All. 12**):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: CAMPOBASSO							
Comune: CERCEPICCOLA							
Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE							
Codice di zona: R2							
Microzona catastale n.: 0							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	200	300	L			

CONSISTENZA E DATI METRICI – LOTTO N.2

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato rurale, con annesso terreno, la superficie lorda/commerciale è stata determinata sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo (**Cfr. All. 10**). Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Il terreno corrispondente alla particella n.353 del foglio 2, pur risultando in catasto come a sé stante, viene considerato come il cortile del fabbricato, in quanto completamente pavimentato. Si computa come pertinenza nella misura del 10% e la sua consistenza totale si evince dai dati catastali ed è pari a 250 metri quadri, come di seguito riportato:



SUPERFICIE EDIFICIO - LOTTO 2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato rurale	43,50 mq	1,00	43,50 mq
Cortile (P.IIa 353)	250,00 mq	0,10	25,00 mq
	Totale		68,50 mq
Totale in c.t.			69,00 mq

VALUTAZIONE DEI BENI – LOTTO N.2

In riferimento a quanto in precedenza riportato, per quanto riguarda il fabbricato rurale con annesso terreno appartenenti al lotto n.2 si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi moltiplicando la superficie lorda ragguagliata per il relativo valore unitario medio.

$$V'_{\text{Lotto 2}} = 69,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 13.800,00}$$

Per il ripristino delle difformità rilevate è necessaria una spesa stimata pari a circa $V_{\text{Ripristino}} = \mathbf{€6.000,00}$.

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.2** oggetto di perizia risulta quindi pari a:

$$V_{\text{Lotto 2}} = V'_{\text{Lotto 2}} - V_{\text{Ripristino}} = €13.800,00 - €6.000,00 = \mathbf{€7.800,00}$$

Essendo pignorata solo la quota parte afferente al [REDACTED], il valore sopra indicato dovrà essere conseguentemente diviso per ottenere il valore della sola quota parte effettivamente pignorata. Il valore della quota parte afferente al [REDACTED] risulterà quindi:

$$V_{\text{Quota lotto 2}} = € 7.800,00/2 = \mathbf{€ 3.900,00}$$

LOTTO 3

VALUTAZIONE – LOTTO N.3

Capannone, proprietà 1/2 del [REDACTED] (cod.fisc.: DST-[REDACTED]), 1/2 della [REDACTED] (cod.fisc.: [REDACTED]), sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto fabbricati al **foglio n.116 p.lla 392 sub. 2**, categoria D/1, rendita € 2800,00;

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 sintetico-comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione.

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 basso, anche in relazione l'attuale andamento del mercato immobiliare.

INDAGINI DI MERCATO – LOTTO N.3

La realtà di mercato dei beni con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. All. 11**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate, da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

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 edilizie tipologiche;
- ✚ consistenza;
- ✚ vetustà;
- ✚ stato di manutenzione (strutture portanti, strutture portate, impianti);
- ✚ alea di contrattazione;
- ✚ epoca di stima;

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. 13**).

RICERCA DI MERCATO - CAPANNONE																
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile					Coefficienti di differenziazione						Valore Unitario (€/mq)		
			Localizzazione	Anno di realizzazione	Stato di manutenzione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche edilizie tipologiche	Consistenza	Vetustà	Stato di manutenzione (strutture portanti e portate, impianti)	Alea di contraffazione		Epoca di stima	
1	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/101164793/?entryPoint=map#foto1	Mirabello Sannitico (CB)	Circa 1960	Buono	190,00	678,95	0,95	1,00	1,20	0,90	0,90	0,900	0,90	507,82	
2	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/107121765/?entryPoint=map	Mirabello Sannitico (CB)	Circa 1960	Buono	190,00	272,22	0,95	1,00	1,20	0,90	0,90	0,900	0,90	203,61	
3	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/800124177?entryPoint=map	S.S.97, Vinchiaturo (CB)	Circa 1960	Mediocre	1.139,00	171,20	0,90	0,80	0,80	0,90	1,00	0,900	0,90	71,89	
4	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/104478883/?entryPoint=map#foto1	Cida Cese-Tappino, Campobasso (CB)	1960	Ottimo	578,90	2.187,26	0,70	0,80	0,90	0,90	0,80	0,900	0,90	642,91	
5	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/100140432/?entryPoint=map	Contrada San Vito, Campobasso (CB)	1970	Buono	1.517,00	626,24	0,80	0,80	0,70	0,90	0,90	0,900	0,90	184,07	
							Valore unitario medio	787,17							Valore unitario medio	322,06
															in c.t. €/mq	320,00

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

- **per gli immobili del lotto n.3 oggetto di pignoramento**, il valore unitario di vendita medio è risultato di **€/mq 320,00**, che risulta di poco superiori ai valori medi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la medesima tipologia e nella zona di ubicazione dei beni di che trattasi (**Rif. All. 12**);

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	180	270	L			

CONSISTENZA E DATI METRICI – LOTTO N.3

Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero le loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non sono state computate; la superficie dei balconi, terrazze e simili viene computata nella misura del 30% fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano

SUPERFICE EDIFICIO - LOTTO 3

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Capannone	495,08 mq	1,0	495,08 mq
	Totale		495,08 mq
	Totale in c.t.		495,00 mq

VALUTAZIONE DEI BENI – LOTTO N.3

In riferimento a quanto in precedenza riportato, per quanto riguarda il capannone costituente il lotto n.3 si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi moltiplicando la superficie lorda raggugliata per il relativo valore unitario medio:

$$\mathbf{V_{Fabbricati Lotto 3} = 495,00 \text{ mq} \times 320,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 158.400,00}$$

Per il ripristino delle difformità rilevate è necessaria una spesa stimata pari a circa $\mathbf{V_{Ripristino} = \text{€ } 80.000,00}$ per cui il prezzo di vendita dei beni costituenti il lotto n.3 oggetto di perizia risulta quindi pari a:

$$\mathbf{V_{Lotto 3} = V'_{Fabbricati Lotto 3} - V'_{Ripristino} = \text{€ } 158.400,00 - \text{€ } 80.000,00 =$$

$$\mathbf{V_{Lotto 3} = \text{€ } 78.400,00}$$

Essendo pignorata solo la quota parte afferente al [REDACTED], il valore sopra indicato dovrà essere conseguentemente diviso per ottenere il valore della sola quota parte effettivamente pignorata. Il valore della quota parte afferente al [REDACTED] risulterà quindi:

$$\mathbf{V_{Quota lotto 3} = \text{€ } 78.400,00/2 = \text{€ } 39.200,00}$$

VALORE TOTALE DEI LOTTI 1-2-3

Il valore totale dell'insieme dei tre lotti sarà pari a:

$$V_{\text{Totale}} = V_{\text{Lotto 1}} + V_{\text{Lotto 2}} + V_{\text{Lotto 3}} = €219.000,00 + €7.800,00 + €78.400,00$$

$$V_{\text{Totale}} = \mathbf{€305.200,00}$$

Conseguentemente il valore totale di tutte le quote parti afferenti al [REDACTED] sarà pari a:

$$V_{\text{Quota parte 1/2 totale}} = € 305.200,00/2 = \mathbf{€ 152.600,00}$$

$$V_{\text{Quota parte totale}} = \mathbf{€ 152.600,00}$$

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.*

- ✓ In agro di Cercepiccola (CB) il terreno di cui al FG.2 p.lla 355, oggetto di perizia, è interessato da immobili abusivi, il terreno, libero dalle edificazioni abusive, ha un valore pari a:

$$V_{\text{Terreni Lotto1}} = € 1.689,60 \text{ ovvero } \mathbf{€ 1.690,00} \text{ in cifra tonda.}$$

Gli immobili abusivi, registrati d'ufficio in catasto fabbricati al FG.2 p.lla 551 sub. nn.1-2-3-4. Possono essere in parte rivenduti e in parte demoliti. Da una stima sommaria è possibile quantificare la spesa per ripristinare lo stato del terreno, privo di immobili abusivi, al costo totale di:

V Ripristino p.IIa 355 = € 1.400,00

Il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni sarà allora pari a:

V finale p.IIa 355 = € 1.690,00 – € 1.400,00 = € 290,00

- ✓ In agro di Mirabello Sannitico (CB) il terreno di cui al FG.116 p.IIa 392, non oggetto della presente perizia, è interessato dal capannone di cui al sub.2 oggetto di perizia, costruito senza titolo abilitativo. Il costo di demolizione del capannone è calcolato mediante gli oneri stabiliti dal prezzario regionale per le opere edili, il quale fissa un costo per l'abbattimento di un fabbricato vuoto per pieno, pari ad 23,68 €/m³. L'importo dovrà inoltre contemplare le spese tecniche necessarie, stimabili in circa il 15%, nonché gli oneri di conferimento a discarica dei rifiuti, stimabili in circa il 5%. Il capannone ha una consistenza di 495 m² per un'altezza, da rilievo, di circa 6 metri, per cui il costo di abbattimento sarà:

V ripristino p.IIa 392 = 23,68[€/m³] x 495[m²] x 6[m] x 1.20 [%] =

V ripristino p.IIa 392 = € 84.395,52

Per il terreno occupato dal capannone si considera un valore pari a 1,28 €/mq, per cui il valore del terreno liberato dall'edificazione abusiva è stimabile in:

V Terreno Capannone = 1,28 €/m² x 495 m² = € 633,60

Il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni sarà allora pari a:

V finale p.IIa 355 = € 633,60 – € 84.395,52 = - € 83.761,92 (saldo negativo);

Considerati i costi di demolizione, è consigliabile effettuare la sanatoria dell'abuso edilizio.

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.

Tutti i beni inclusi nella presente perizia risultano **di proprietà del** [REDACTED] **per 1/2** e sono stati pignorati solo per la quota parte del [REDACTED]. Nel capitolo dedicato alla valutazione dei beni si è provveduto sia alla valutazione dell'intera quota, sia alla valutazione della sola quota parte pignorata.

Di seguito si riporta il valore di stima della sola quota pignorata:

Gli immobili relativi al lotto n.1, di proprietà per 1/2 del [REDACTED], hanno un valore totale pari a:

$$\mathbf{V \text{ Quota } 1/2 \text{ lotto } 1 = €219.000,00/2 = € 109.500,00}$$

Gli immobili relativi al lotto n.2, di proprietà per 1/2 del [REDACTED], hanno un valore totale pari a:

$$\mathbf{V \text{ Quota } 1/2 \text{ lotto } 2 = € 7.800,00/2 = € 3.900,00}$$

Gli immobili relativi al lotto n.3, di proprietà per 1/2 del [REDACTED], hanno un valore totale pari a:

$$\mathbf{V \text{ Quota } 1/2 \text{ lotto } 3 = €78.400,00/2 = € 39.200,00}$$

Il valore totale della quota parte afferente al [REDACTED] risulterà quindi:

$$\mathbf{V \text{ Quota } 1/2 \text{ parte totale} = € 305.200,00/2 = € 152.600,00}$$

CONCLUSIONI

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

Gli immobili possono essere venduti in **tre lotti (Rif. All. 14)**:

Lotto n.1 (Rif. All. 14).

Edificio per abitazione con annesso garage e terreni limitrofi, ubicato nel territorio di Cercepiccola (CB) in Contrada Crocella, distante dal centro abitato, ai limiti del territorio comunale. È composto dagli immobili in Cercepiccola (CB) di cui al FG. 2 p.lle nn. 8-354-355-434-435.

Il valore di stima dei beni appartenenti al lotto n.1 - per la sola quota del [REDACTED] - è pari ad **€ 109.500,00.**

Lotto n.2 (Rif. All. 14).

Porzione di fabbricato rurale e terreno, ubicato nel territorio di Cercepiccola (CB) in Contrada Crocella, distante dal centro abitato, ai limiti del territorio comunale. È composto dagli immobili in Cercepiccola (CB) di cui al FG. 2 p.lle nn. 9-353.

Il valore di stima dei beni appartenenti al lotto n.2- per la sola quota del [REDACTED] - è pari ad **€ 3.900,00.**

Lotto n.3 (Rif. All. 14).

Capannone industriale Terreni seminativi ubicato nel territorio di Mirabello Sannitico (CB) in Contrada Valli Nuove s.n.c. distante dal centro abitato, ai limiti del territorio comunale. È composto dagli immobili in Mirabello Sannitico (CB) di cui al FG. 116 p.la 392 sub 2.

Il valore di stima dei beni appartenenti al lotto n.3 - per la sola quota del [REDACTED] - è pari ad **€ 39.200,00.**

Valore complessivo dei lotti

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU e relativo alla sola quota pignorata di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] è pari ad **€ 152.600,00** come di seguito riportato in tabella:

Riepilogo lotti

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE Intero Lotto	COSTI RIPRI- STINO DIFFORMITÀ	PREZZO DI VENDITA Intero Lotto quota non pignorata + quota pignorata	VALORE QUOTA PIGNORATA 1/2
Lotto n.1	€ 223.540,00	€ 4.400,00	€ 219.000,00 (in c.t.)	€ 109.500,00
Lotto n.2	€ 13.800,00	€ 6.000,00	€ 7.800,00	€ 3.900,00
Lotto n.3	€ 158.400,00	€ 80.000,00	€ 78.400,00	€ 39.200,00
TOTALE €	€ 395.740,00	€ 70.400,00	€ 305.200,00 (in c.t.)	€ 152.600,00

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.94+2 pagine e n.14 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 16.03.2024

IL CTU

INDICE RELAZIONE CTU

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. 52
- D: <i>"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"</i>	pag. 55
- E: <i>"Regolarità edilizia ed urbanistica"</i>	pag. 58
- F: <i>"Formazione dei lotti"</i>	pag. 66
- G: <i>"Valore del bene e costi"</i>	pag. 71
Conclusioni	pag. 92
Indice Relazione CTU	pag. 94
Indice allegati	pag. 95

Campobasso, 16.03.2024

IL CTU



<u>INDICE ALLEGATI</u>	
ALLEGATO 1	<i>NOMINA E GIURAMENTO C.T.U - VERBALE CONFERIMENTO INCARICO - QUESITI CTU</i>
ALLEGATO 2	<i>RICHIESTE DI PROROGA</i>
ALLEGATO 3	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>
ALLEGATO 4	<i>ESTRATTI DI MAPPA</i>
ALLEGATO 5	<i>VISURE</i>
ALLEGATO 6	<i>ESTRATTO DI MATRIMONIO</i>
ALLEGATO 7	<i>P.d.F. CERCEPICCOLA - MIRABELLO SANNITICO</i>
ALLEGATO 8	<i>CORRISPONDENZA CTU - COMUNI</i>
ALLEGATO 9	<i>DOCUMENTAZIONE RINVENUTA IN COMUNE</i>
ALLEGATO 10	<i>RILIEVO SUPERFICI</i>
ALLEGATO 11	<i>INDAGINI DI MERCATO</i>
ALLEGATO 12	<i>TABELLE OMI - VAM</i>
ALLEGATO 13	<i>TABELLE VALORI UNITARI</i>
ALLEGATO 14	<i>PLANIMETRIE LOTTI</i>

Campobasso, 16.03.2024

IL CTU

