

**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 Mirabello (CB)**

**al FG 116, P.IIa n. 71;**

**FG 117, P.IIe nn. 42-92-213-214-403-414-415-416-417**

**PREMESSA**

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

**- A -**

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



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

pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

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

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

*+ la superficie commerciale ed utile;*

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

*+ tutti i riferimenti catastali attuali:*

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

*+ descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

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

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

### ***Identificazione pregressa dei beni***

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

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

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

✚ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

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

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

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

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

- C -

### **Stato di possesso**

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

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

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

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

#### **anche di natura condominiale**

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti,*

*le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti quali a solo titolo esemplificativo:*

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

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

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

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

*sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi*

*due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

**- E -**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

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

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

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

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

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile*

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

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

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

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

*nel caso di immobili non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724 /94,*



*segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

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

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

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

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

**- G -**

### **Valore del bene e costi**

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

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

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

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

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

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

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

### **DISPONE**

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

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

[https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR\\_l1JboV0R0Tn\\_ojGXSA](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. n.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, ma non avendo ancora ottenuto riscontro a tale richiesta, si è reso necessario richiedere una quarta **proroga di gg.90**. Avendo infine ottenuto la documentazione richiesta solo a ridosso della scadenza dei termini concessi dal giudice, è stata richiesta una quinta **proroga di gg.60** per completare le operazioni peritali. Infine, per portare a termine le perizie rimaste ancora in sospeso è stato necessario richiedere una sesta **proroga di gg.60**. 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**, un'ottava **proroga di gg.60** ed una nona **proroga di gg.90 (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 **05.09.2023** ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, le visure catastali (**Rif. All. n. 4**), le visure storiche (**Rif. All. n. 5**) e gli estratti di mappa (**Rif. All. n. 3**) degli immobili pignorati.

In data **24.08.2023** il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al collaboratore [REDACTED], ha effettuato un **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Mirabello (CB) ed individuati in catasto al Foglio n. 116 p.lle nn. 71 e al Foglio n.117 p.lle nn. 42-92-213-214-403-414-415-416-417. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato anche un rilievo fotografico (**Rif. All. n.6**)

## 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] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED]. La documentazione catastale è stata acquisita e risulta completa e conforme.

*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 di cui al FG.116 p.lla71 e FG.117 p.lle nn. 42-91-213-214-403-414-416-417 sono pervenuti al debitore tramite certificato di denunciata successione del 28.10.1990 - UR Sede di Campobasso (CB) Repertorio n. 20/633 registrato in data 14.02.1991 - Voltura n.1174.2/1991 in atti dal 18.04.1991.

Il bene di cui al FG.117 p.lla 415 è pervenuto al debitore tramite certificato di denunciata successione del 28.10.1990 - UR Sede di Campobasso (CB) Repertorio n. 20/633 registrato in data 14.02.1991 - Voltura n.1174.1/1991 in atti dal 18.04.1991. Come sopra riportato gli atti sono stati acquisiti dal [REDACTED] e verranno trasmessi direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED].

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

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

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

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

Non è stata acquisita in quanto dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati l'intestatario del bene non risulta una persona giuridica. I beni sono di proprietà del [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. [REDACTED]. Gli immobili qui esaminati sono in comproprietà tra il [REDACTED] e [REDACTED], nata [REDACTED], oltre che col [REDACTED] nato in [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

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

Come detto in precedenza 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] [REDACTED] 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:*

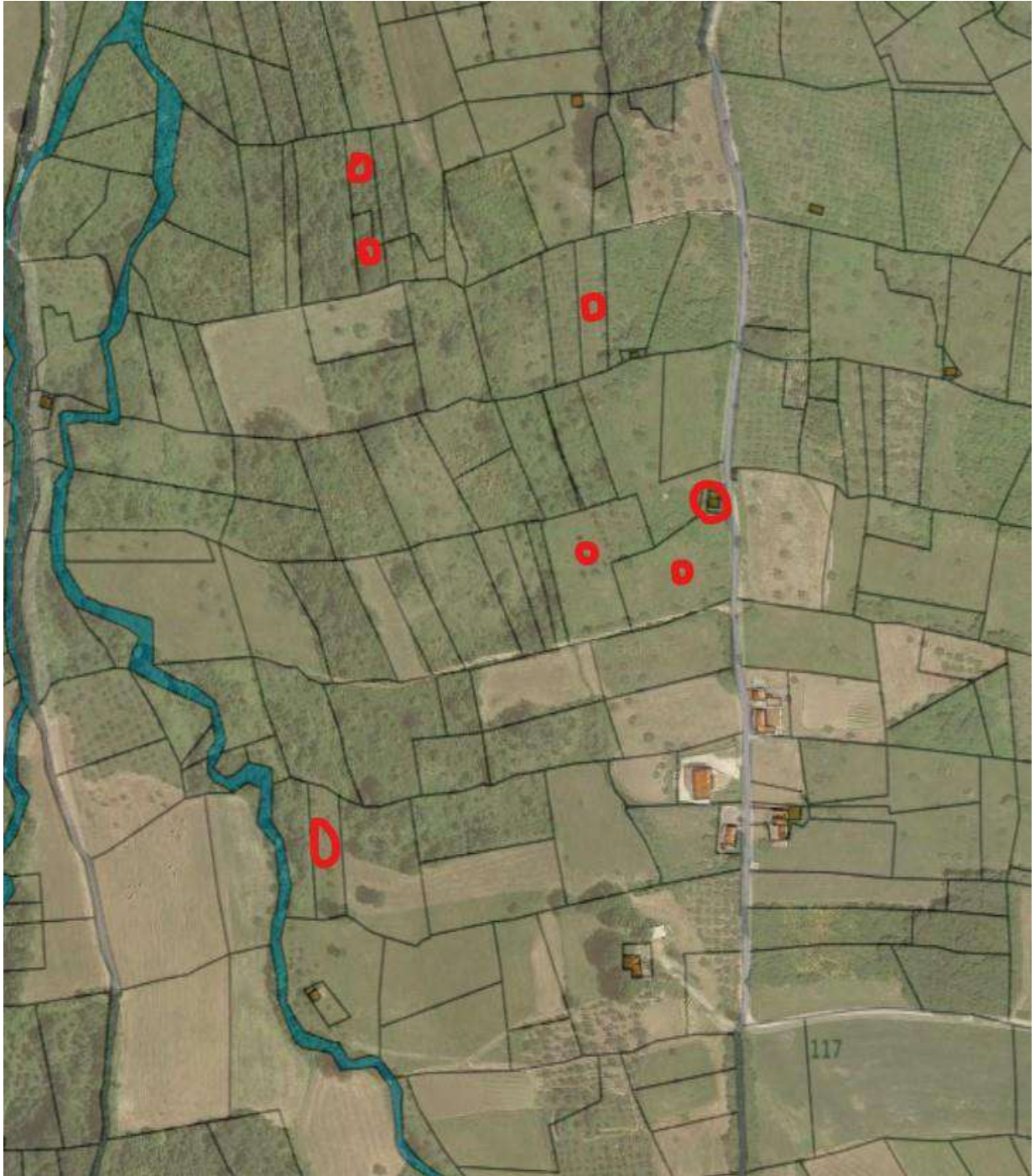
✚ *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

Gli immobili oggetto del procedimento consistono in terreni seminativi, da pascolo, vigneti e un bosco ceduo, ubicati nel comune di Mirabello, in punti distanti tra loro e disposti lontano non solo dal centro abitato, ma anche, più in generale dalle principali vie di comunicazione.

✚ *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 nel territorio del Comune di Mirabello Sannitico (CB), in aperta campagna e lontano dalle principali vie di comunicazione. Le particelle 403-414-415 si trovano adiacenti alla strada comunale interpoderale Valle Nuova, le particelle 42-92-416-417 sono da questa raggiungibili mediante strade vicinali e sentieri. Le particelle 213-214 possono essere raggiunte mediante un sentiero che sbocca in territorio di Cercepicola, contrada Crocella, sulla S.S.17. Il bosco ceduo di cui al FG.116 p.lla 71 è parte integrante del Bosco Macera, situato in una remota zona collinare, nei pressi del Torrente Macera. Risulta privo di qualsiasi sentiero che ne permetta l'accesso.





Vista satellitare con individuazione delle p.lle nn. 42-92-403-414-415-416-417 – Foglio n.117

 *la superficie commerciale ed utile;*

La definizione di superfici commerciali ed utili si applica ai fabbricati, trattandosi in questo caso di terreni ed aree urbane non sussistono tali superfici.

La superficie da considerare è quella catastale.

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

Gli immobili oggetto del procedimento consistono, come detto, in terreni seminativi, da pascolo, vigneti e un bosco ceduo, ubicati nel comune di Mirabello, in punti distanti tra loro e disposti lontano non solo dal centro abitato, ma anche, più in generale dalle principali vie di comunicazione. Dal rilievo effettuato sul posto (**Rif. All. 6**) risulta che le p.lle 214 e 403 del Fg.117, riportate in catasto come vigneto, allo stato attuale sono lasciate incolte, con presenza di vegetazione spontanea ed erbacce. Inoltre sono privi di viti, se non qualche residuo di epoche precedenti. Le altre particelle risultano perlopiù incolte e lasciate alla crescita di vegetazione spontanea. Il mappale di cui al FG.116 p.la 71 è situato in una zona remota di bosco fitto, non è stato per questo possibile effettuare un rilievo fotografico ravvicinato, ma solo a distanza.

✚ *tutti i riferimenti catastali attuali:*

I beni immobili oggetto della presente esecuzione risultano essere i seguenti (**Rif. All. n.3 e n.4**):

- ✚ Bosco ceduo, proprietà 1/2 del sig. ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.116 p.la n. 71 qualità Bosco ceduo, Classe 1, superficie 1590 mq, rendita domenicale € 1,64; reddito agrario € 0,49;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del sig. ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.la n. 42 qualità Seminativo Classe 4, superficie 1550 mq, rendita domenicale € 1,52; reddito agrario € 3,60;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.la n. 92 qualità Seminativo Classe 5, superficie 1510 mq, rendita domenicale € 1,01; reddito agrario € 3,51;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in

- catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 213 qualità Seminativo Classe 5, superficie 580 mq, rendita domenicale € 0,39; reddito agrario € 1,35;
- ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 214 qualità Vigneto Classe 3, superficie 1110 mq, rendita domenicale € 4,59; reddito agrario € 5,73;
  - ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 403 qualità Vigneto Classe 3, superficie 4090 mq, rendita domenicale € 16,90; reddito agrario € 21,12;
  - ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del sig. [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 414 qualità Pascolo Arborato Classe U, superficie 3590 mq, rendita domenicale € 2,60; reddito agrario € 1,11;
  - ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/4 del [REDACTED], proprietà 1/4 della [REDACTED], 1/2 del [REDACTED] nato in [REDACTED], [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 415 qualità Seminativo Classe 4, superficie 100 mq, rendita domenicale € 0,10; reddito agrario € 0,23;
  - ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 416 qualità Seminativo Classe 4, superficie 920 mq, rendita domenicale € 0,90; reddito agrario € 2,14;
  - ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 417 qualità Pascolo Classe 2, superficie 760 mq, rendita domenicale € 0,31; reddito agrario € 0,20;

La somma totale delle superfici dell'intero lotto di terreno è pari a 15.800mq.

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

### **CONFINI:**

- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.116 p.lla 71, risulta confinante a nord con un torrente, a sud con una stradetta, a est con la p.lla 67, ad ovest con la p.lla 73;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.lla 42, risulta confinante a nord con le p.lle nn. 600-602-603, a sud con la p.lla 53, a est con la p.lla 40, ad ovest con la p.lla 413;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.lla 92, risulta confinante a nord con la p.lla 85, a sud con la p.lla 99, ad est con la p.lla 369, ad ovest con la p.lla 492;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.lla 213, risulta confinante a nord con la p.lla 201, a sud con la p.lla 474, ad est con la p.lla 211, ad ovest con la p.lla 214;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.lla 214, risulta confinante a nord con la p.lla 201, a sud con la p.lla 475, ad est con la p.lla 213, ad ovest con le p.lle nn. 344-346;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.lla 403, risulta confinante a nord con le p.lle nn. 55-60-401-477, a sud con le p.lle nn.77-485, ad est con le p.lle nn.53-414, ad ovest con la p.lla 402;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.lla 414, risulta confinante a nord con le p.lle 403-53-415, a sud con la p.lla 77, ad est con la Strada Comunale Di Mezzo, ad ovest con la p.lla 403;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.lla 415, risulta confinante a nord con le p.lle nn. 53-58, a sud con la p.lla 414, ad est con la Strada Comunale Di Mezzo e le p.lle nn. 58-418, ad ovest con la p.lla 53;

- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.Ila 416, risulta confinante a nord con le p.Ile nn.10-14, a sud con la p.Ila 417, ad est con la p.Ila 371, ad ovest con la p.Ila 417;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.117 p.Ila 417, risulta confinante a nord con la p.Ila 416, a sud con la p.Ila 486, ad est con la p.Ila 374, ad ovest con la p.Ila 36;



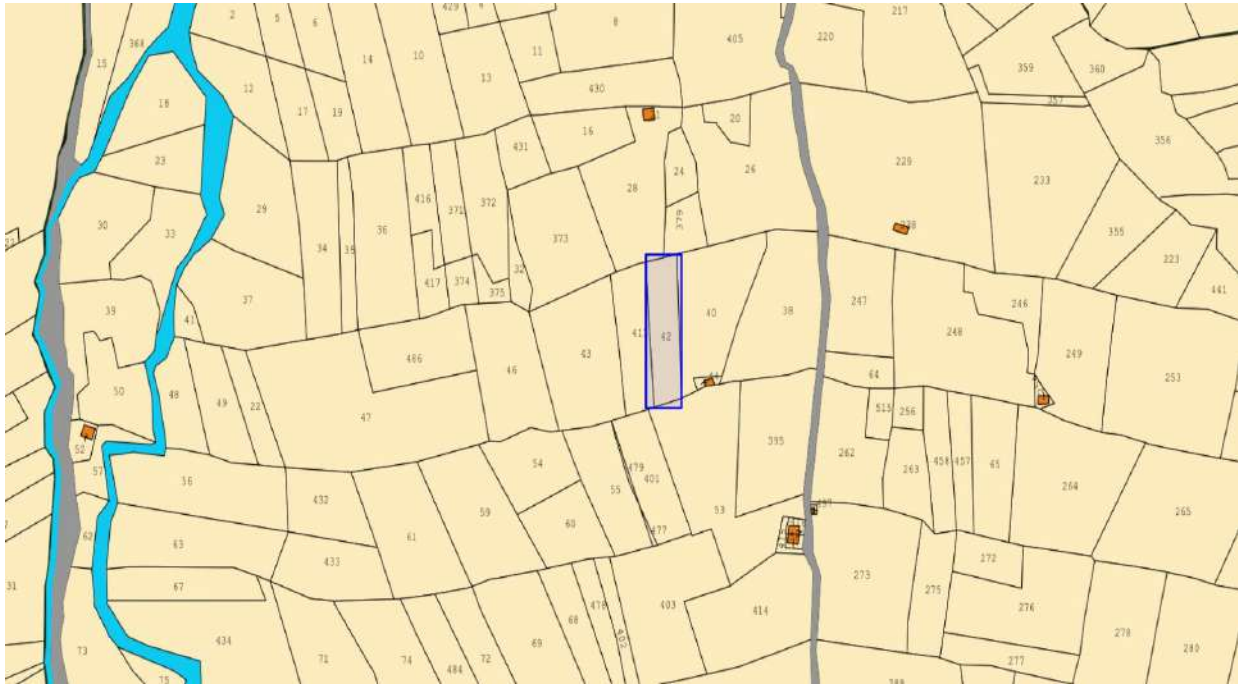
**Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.116 P.Ila 71**



**Vista particella catastale FG.116 P.Ila 71**



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 42



Vista particella catastale FG.117 P.IIa 42



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 92



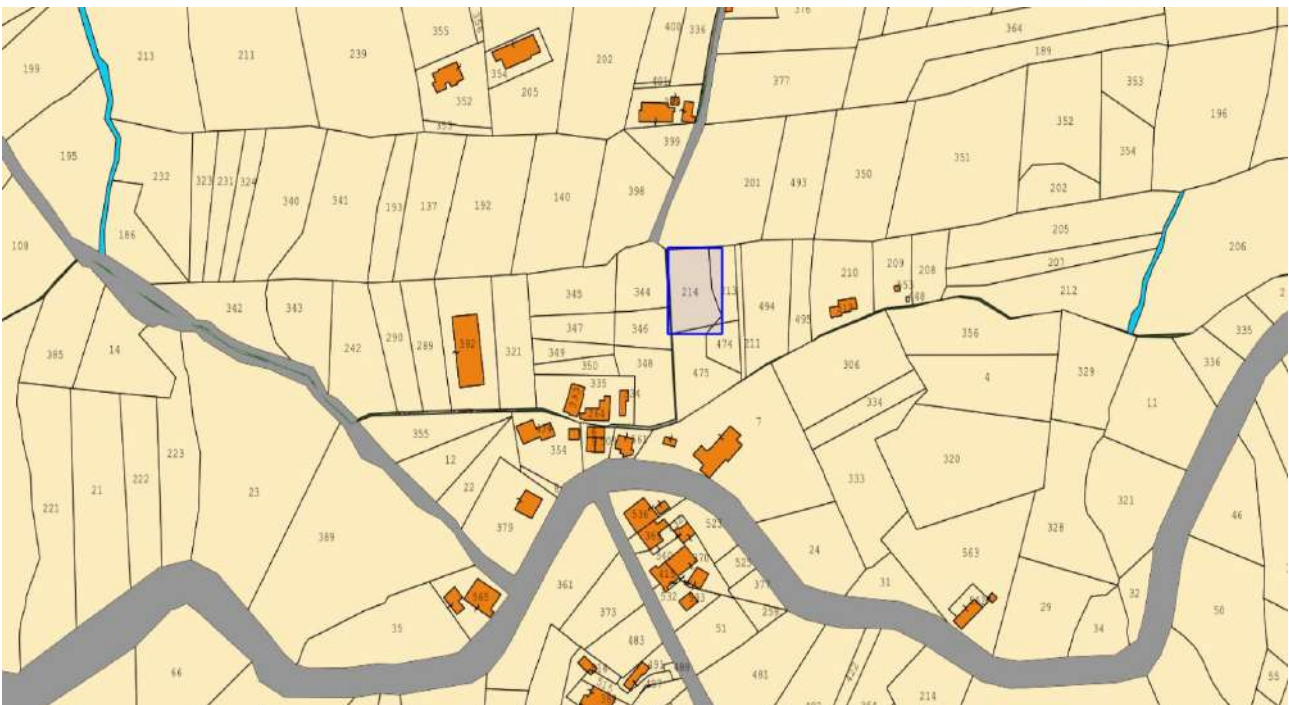
Vista particella catastale FG.117 P.IIa 92







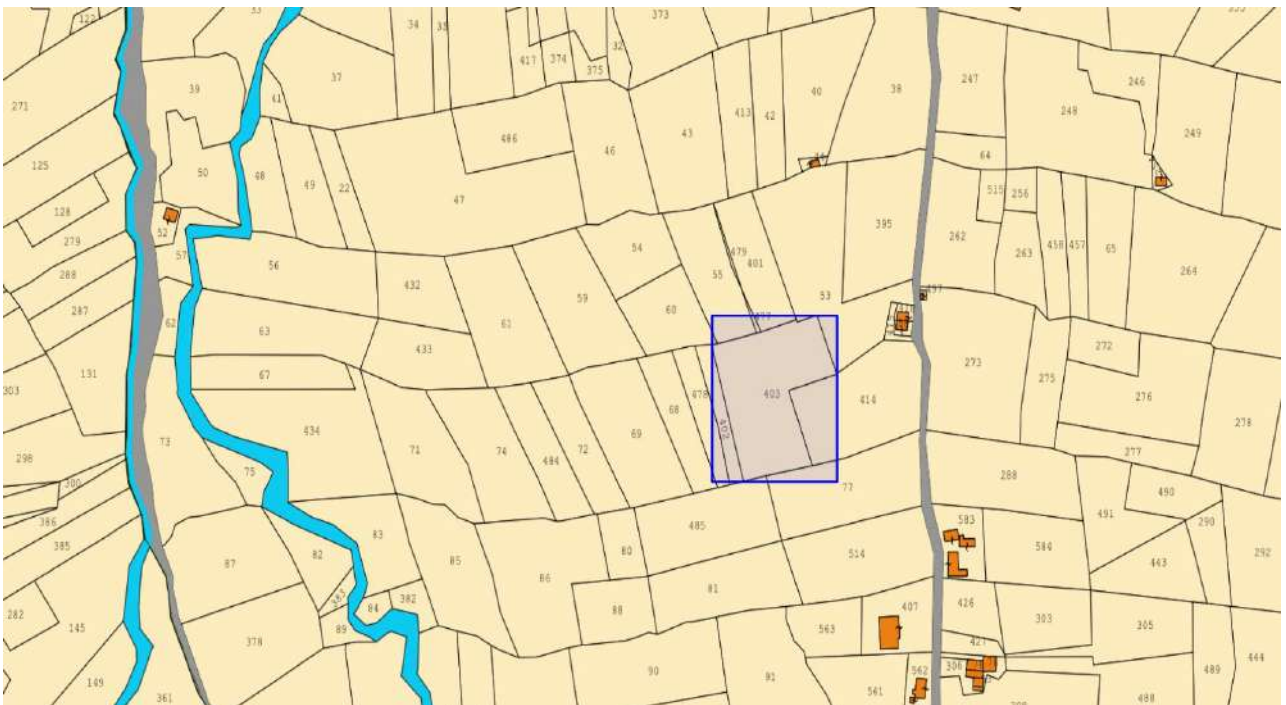
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 214



Vista particella catastale FG.117 P.IIa 214



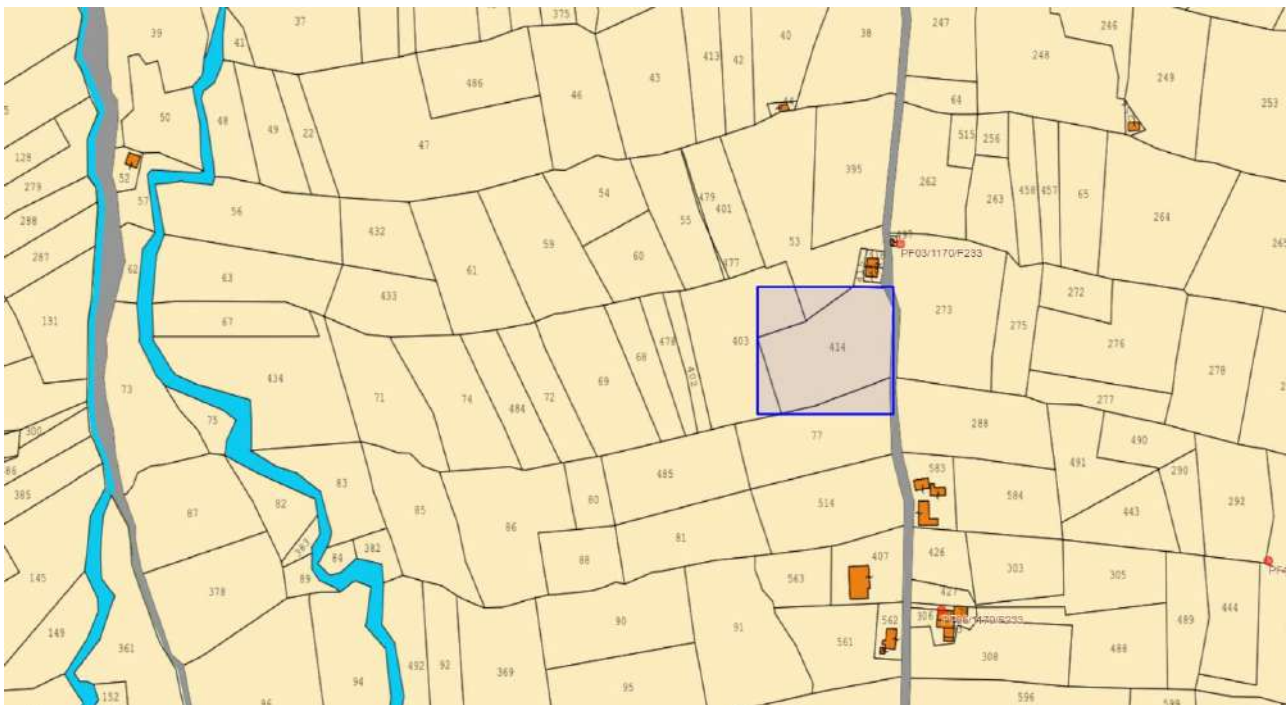
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 403



Vista particella catastale FG.117 P.IIa 403



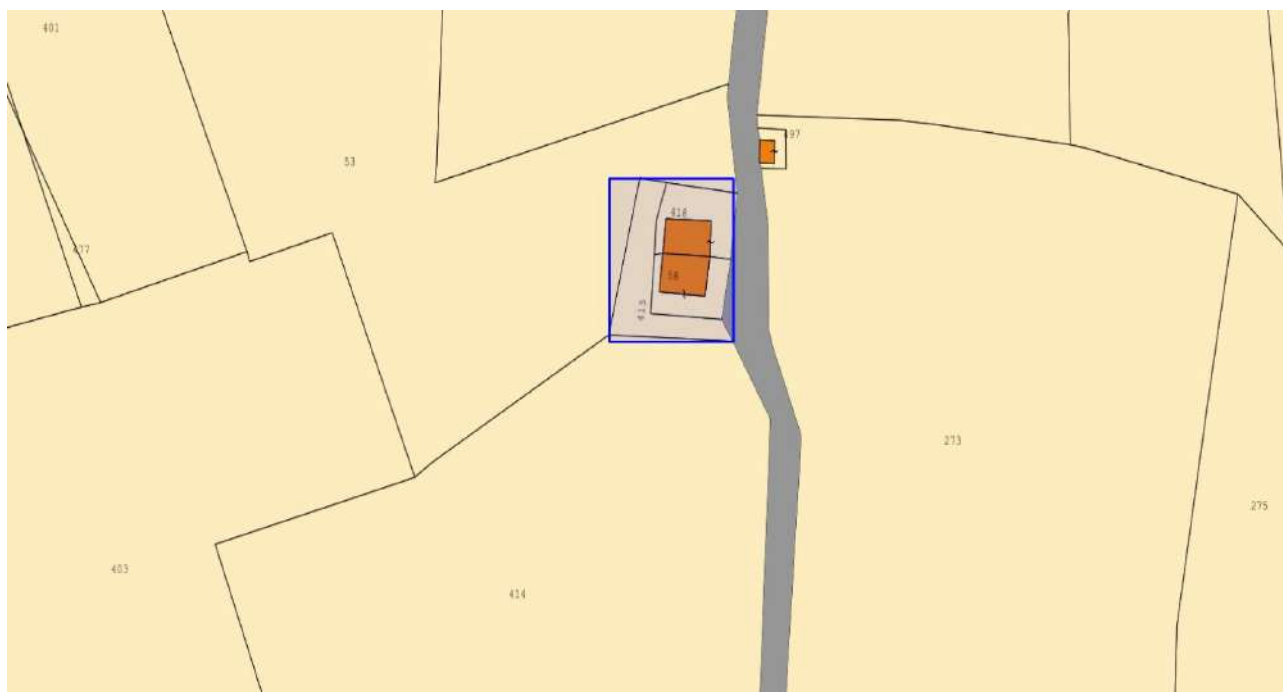
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 414



Vista particella catastale FG.117 P.IIa 414



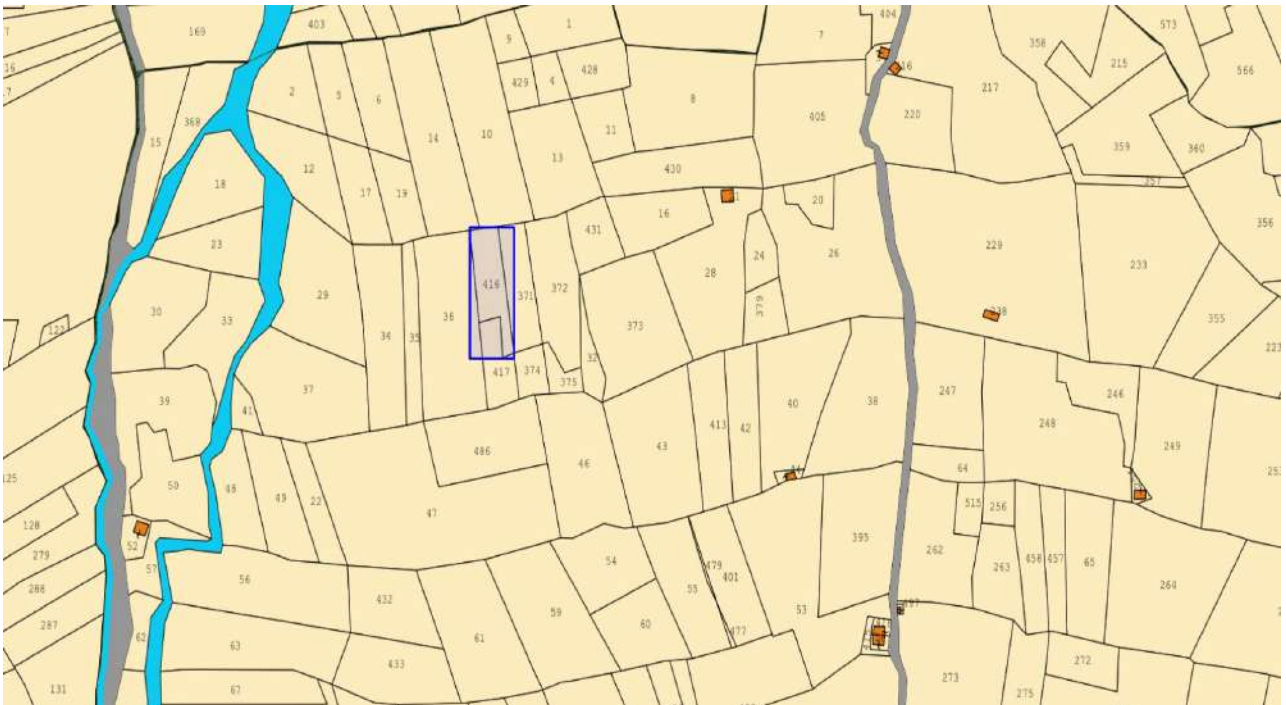
**Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 415**



**Vista particella catastale FG.117 P.IIa 415**



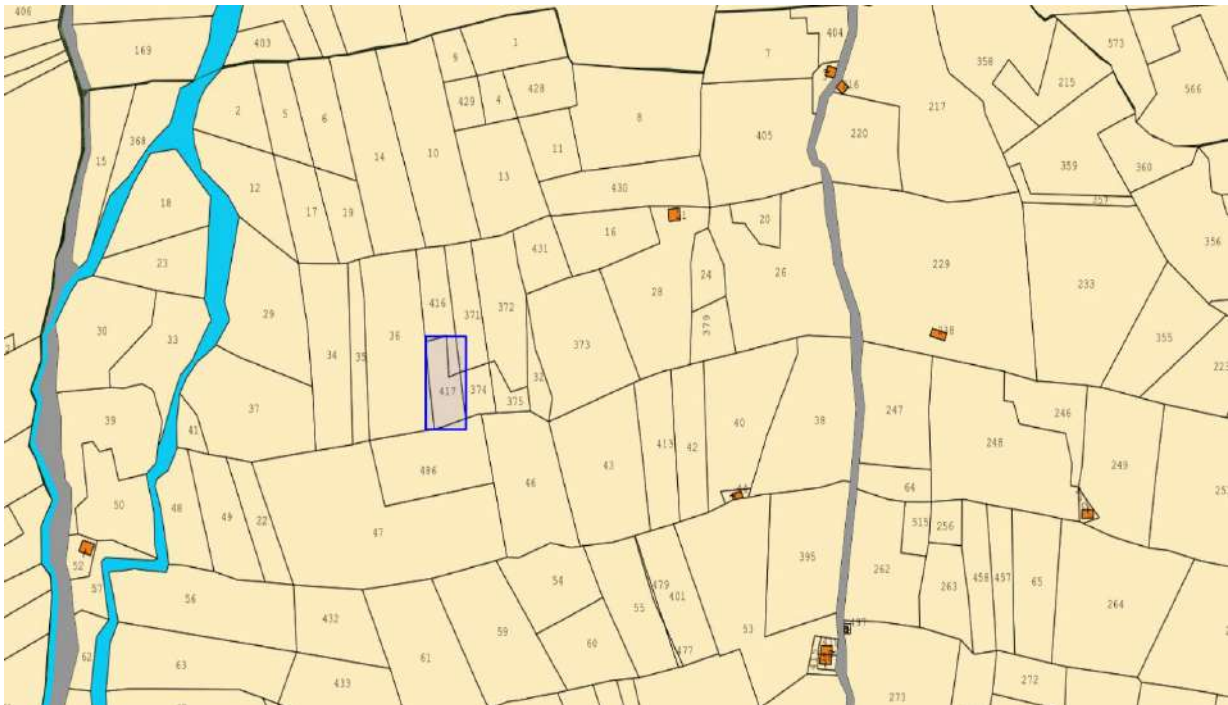
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 416



Vista particella catastale FG.117 P.IIa 416



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.117 P.IIa 417



Vista particella catastale FG.117 P.IIa 417

✚ *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

Alcune particelle, in particolare le 403-414 e le 416-417 del Fg.117, seppur servite da sentieri o strade interpoderali, per via dell'incuria presentano una vegetazione molto fitta lungo il perimetro, per cui seppur in presenza di tracce di passaggi transitabili in epoca precedente, allo stato attuale non risultano di facile accesso.

**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.*

I beni oggetto di stima consistono in terreni da pascolo, vigneti e un bosco ceduo. Il mappale di cui al FG.116 p.IIa 71 è situato in una zona remota di bosco fitto, non è stato per questo possibile effettuare un rilievo fotografico ravvicinato, ma solo a distanza.

**FG.116 P.IIa 71**



FG.117 - P.Ila 42



FG. 117 - P.Ile 213-214







**FG.117 - P.Ile 92-403-414-415**







FG.117 - P.lle 416-417





- 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 FG.116 P.IIa 71**



I beni oggetto di perizia per effetto del Piano di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico (**Rif. All. n.7**), e successive varianti, sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA E – Zone agricole destinate ad usi agricoli

Foglio 116 Part. 71

Foglio 117 Part. 42-92-213-214-403-414-415-416-417



**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.

### ***Identificazione progressa dei beni***

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

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

Gli immobili oggetto del procedimento consistono in terreni seminativi, da pascolo, vigneti e un bosco ceduo, ubicati nel comune di Mirabello, in punti distanti tra loro e disposti lontano non solo dal centro abitato, ma anche, più in generale dalle principali vie di comunicazione. I beni immobili oggetto della presente esecuzione risultano essere i seguenti **(Rif. All. n.3-4-5)**:

- ✚ Bosco ceduo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.116 p.lla n. 71 qualità Bosco ceduo, Classe 1, superficie 1590 mq, rendita domenicale € 1,64; reddito agrario € 0,49;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 42 qualità Seminativo Classe 4, superficie 1550 mq, rendita domenicale € 1,52; reddito agrario € 3,60;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 92 qualità Seminativo Classe 5, superficie 1510 mq, rendita domenicale € 1,01; reddito agrario € 3,51;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 213 qualità Seminativo Classe 5, superficie 580 mq, rendita domenicale € 0,39; reddito agrario € 1,35;
- ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 214 qualità Vigneto Classe 3, superficie 1110 mq, rendita domenicale € 4,59; reddito agrario € 5,73;
- ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni

al foglio n.117 p.lla n. 403 qualità Vigneto Classe 3, superficie 4090 mq, rendita domenicale € 16,90; reddito agrario € 21,12;

- ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 414 qualità Pascolo Arborato Classe U, superficie 3590 mq, rendita domenicale € 2,60; reddito agrario € 1,11;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/4 del ██████████, proprietà 1/4 della ██████████, 1/2 del ██████████ nato in ██████████, C.F.: ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 415 qualità Seminativo Classe 4, superficie 100 mq, rendita domenicale € 0,10; reddito agrario € 0,23;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 416 qualità Seminativo Classe 4, superficie 920 mq, rendita domenicale € 0,90; reddito agrario € 2,14;
- ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del ██████████, proprietà 1/2 della ██████████, sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 417 qualità Pascolo Classe 2, superficie 760 mq, rendita domenicale € 0,31; reddito agrario € 0,20;

Si precisa che l'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del ██████████ e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare ██████████. La documentazione catastale è stata acquisita e risulta completa e conforme.

- ✚ *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 di cui al FG.116 p.IIa71 e FG.117 p.IIe nn. 42-91-213-214-403-414-416-417 sono pervenuti al debitore tramite certificato di denunciata successione del 28.10.1990 - UR Sede di Campobasso (CB) Repertorio n. 20/633 registrato in data 14.02.1991 - Voltura n.1174.2/1991 in atti dal 18.04.1991.

Il bene di cui al FG.117 p.IIa 415 è pervenuto al debitore tramite certificato di denunciata successione del 28.10.1990 - UR Sede di Campobasso (CB) Repertorio n. 20/633 registrato in data 14.02.1991 - Voltura n.1174.1/1991 in atti dal 18.04.1991.

Si precisa che l'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED]. La documentazione catastale è stata acquisita e risulta completa e conforme.

 *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Non risultano precedenti pignoramenti opponibili alla vendita.

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

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

Si allegano le visure catastali storiche **(Rif. all. n.5)** e gli estratti di mappa **(Rif. all. n.3)**. Trattandosi di soli terreni non vi sono 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 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.*

Non sono emerse difformità. Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da terreni riportati in catasto come bosco ceduo, terreni seminativi, vigneto e pascolo.

**- 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.*

I terreni risultano incolti, e quindi non coltivati neanche dal [REDACTED]

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

Gli immobili non risultano locati.

### *3. Determini il valore locativo del bene.*

Considerando che i terreni in oggetto sono lasciati incolti, con presenza di vegetazione spontanea, il basso rendimento agricolo degli stessi, l'assenza di piantumazioni di pregio, l'acclività presente su tutta la superficie, la lontananza dal centro abitato, si omette la valutazione del valore locativo del bene in quanto risulta irrisorio. Per rendere i suddetti terreni nuovamente coltivabili -a reddito- occorre effettuare delle lavorazioni agricole consistenti (disboscamento, aratura profonda, concimazione ecc.), il cui costo è maggiore del valore stesso del bene.

**- 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 quanto è stato possibile accertare, non risultano esistenti diritti reali e personali a favore di terzi sui beni pignorati.

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED]. La documentazione catastale è stata acquisita e risulta completa e conforme.

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

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED]. Per la verifica dell'esistenza delle servitù attive e passive, delle formalità ipotecarie di qualsiasi tipo titolo e natura, si rimanda agli elaborati del [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;*

Non risultano vincoli opponibili alla vendita dell'immobile.

✚ *sequestri penali ed amministrativi;*

Non risultano sequestri penali e amministrativi opponibili alla vendita.

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

Per quanto è stato possibile accertare risultano canoni, livelli, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare [REDACTED]. Per la verifica dell'esistenza delle servitù, delle formalità ipotecarie di qualsiasi tipo titolo e natura, si rimanda agli elaborati del [REDACTED].

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

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

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

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

I beni immobili oggetto della presente esecuzione risultano essere i seguenti  
**(Rif. All. n.3 e n.4):**

- ✚ Bosco ceduo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.116 p.lla n. 71 qualità Bosco ceduo, Classe 1, superficie 1590 mq, rendita domenicale € 1,64; reddito agrario € 0,49;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 42 qualità Seminativo Classe 4, superficie 1550 mq, rendita domenicale € 1,52; reddito agrario € 3,60;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 92 qualità Seminativo Classe 5, superficie 1510 mq, rendita domenicale € 1,01; reddito agrario € 3,51;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in

- catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 213 qualità Seminativo Classe 5, superficie 580 mq, rendita domenicale € 0,39; reddito agrario € 1,35;
- ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 214 qualità Vigneto Classe 3, superficie 1110 mq, rendita domenicale € 4,59; reddito agrario € 5,73;
  - ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 403 qualità Vigneto Classe 3, superficie 4090 mq, rendita domenicale € 16,90; reddito agrario € 21,12;
  - ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 414 qualità Pascolo Arborato Classe U, superficie 3590 mq, rendita domenicale € 2,60; reddito agrario € 1,11;
  - ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/4 del [REDACTED], proprietà 1/4 della [REDACTED], 1/2 del [REDACTED] nato [REDACTED], C.F.: [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 415 qualità Seminativo Classe 4, superficie 100 mq, rendita domenicale € 0,10; reddito agrario € 0,23;
  - ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 416 qualità Seminativo Classe 4, superficie 920 mq, rendita domenicale € 0,90; reddito agrario € 2,14;
  - ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 417 qualità Pascolo Classe 2, superficie 760 mq, rendita domenicale € 0,31; reddito agrario € 0,20;

Sui terreni considerati non insistono edificazioni per le quali siano necessarie dichiarazioni di conformità e agibilità.

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

Gli immobili oggetto di procedura sono costituiti da terreni che ricadono in zona RURALE del Programma di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico.

Non trattandosi di fabbricati non occorre specificare la compatibilità col Programma di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico;

*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.*

Non occorre effettuare alcun accertamento in quanto i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni e non da fabbricati.

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

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile** a seguito di accertamenti di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi*

*giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 38/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

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

Sugli immobili oggetto di perizia siti a Mirabello Sannitico (CB), non risultano edificazioni, pertanto non sussistono abusi edilizi.

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

Sugli immobili oggetto di perizia siti a Mirabello Sannitico (CB) non sussistono abusi edilizi.

- 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 beni oggetto di perizia per effetto del Piano di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico (**Rif. All. n.7**), e successive varianti, sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA E – Zone agricole destinate ad usi agricoli

Foglio 116 Part. 71

Foglio 117 Part. 42-92-213-214-403-414-415-416-417

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Sui terreni non insistono fabbricati rurali.

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

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

I beni pignorati possono essere venduti in **unico lotto (Rif. All. n. 12)**. I beni pignorati appartengono sono in quota parte all'esecutato, sono in comproprietà con la [REDACTED] e con il [REDACTED]. Per la vendita occorrerebbe effettuare una divisione del bene in relazione alla quotata di proprietà ed effettuare il frazionamento.

A parere dello scrivente il frazionamento dei terreni in relazione alla quota di proprietà non è auspicabile in quanto il costo per effettuare il frazionamento è maggiore del valore totale dei beni pignorati. Inoltre le particelle dispongono di un unico accesso alla strada e un eventuale loro frazionamento implicherebbe il configurarsi di più servitù che ne ridurrebbero ulteriormente il valore.

## **LOTTO N.1**

Il lotto n.1 è costituito da terreni ubicati nel comune di Mirabello in punti non adiacenti tra loro, lontano dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione. I beni immobili oggetto della presente esecuzione risultano essere i seguenti **(Rif. All. n.3 e n.4)**:

- ✚ Bosco ceduo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.116 p.lla n. 71 qualità Bosco ceduo, Classe 1, superficie 1590 mq, rendita domenicale € 1,64; reddito agrario € 0,49;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 42 qualità Seminativo Classe 4, superficie 1550 mq, rendita domenicale € 1,52; reddito agrario € 3,60;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 92 qualità Seminativo Classe 5, superficie 1510 mq, rendita domenicale € 1,01; reddito agrario € 3,51;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 213 qualità Seminativo Classe 5, superficie 580 mq, rendita domenicale € 0,39; reddito agrario € 1,35;
- ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 214 qualità Vigneto Classe 3, superficie 1110 mq, rendita domenicale € 4,59; reddito agrario € 5,73;
- ✚ Vigneto, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.lla n. 403 qualità Vigneto Classe 3, superficie 4090 mq, rendita domenicale € 16,90; reddito agrario € 21,12;
- ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in

catasto terreni al foglio n.117 p.IIa n. 414 qualità Pascolo Arborato Classe U, superficie 3590 mq, rendita domenicale € 2,60; reddito agrario € 1,11;

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/4 del [REDACTED], proprietà 1/4 della [REDACTED], 1/2 del [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.IIa n. 415 qualità Seminativo Classe 4, superficie 100 mq, rendita domenicale € 0,10; reddito agrario € 0,23;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.IIa n. 416 qualità Seminativo Classe 4, superficie 920 mq, rendita domenicale € 0,90; reddito agrario € 2,14;
- ✚ Terreno da pascolo, proprietà 1/2 del [REDACTED], proprietà 1/2 della [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.117 p.IIa n. 417 qualità Pascolo Classe 2, superficie 760 mq, rendita domenicale € 0,31; reddito agrario € 0,20;

La somma totale delle superfici dell'intero lotto di terreno è pari a 15.800mq.

*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 di cui al FG.116 p.lla 71 e FG.117 p.lle nn. 42-92-213-214-403-414-416-417 sono di proprietà del [REDACTED] per 1/2 e della [REDACTED] per 1/2 e sono state pignorate solo per la quota parte di proprietà del [REDACTED].

Il terreno di cui al FG.117 p.lla 415 è di proprietà per 1/2 del [REDACTED], nato in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per 1/4 del [REDACTED], per 1/4 della [REDACTED] ed è stato pignorato solo per la quota parte di proprietà del [REDACTED].

I beni oggetto di procedura se pur divisibili – divisione e frazionamento- a parere dello scrivente dovranno essere venduti in un unico lotto, per le valutazioni di seguito riportate.

Il frazionamento dei terreni in relazione alla quota di proprietà non è auspicabile in quanto il costo per effettuare il frazionamento è maggiore del valore totale dei beni pignorati. Inoltre le particelle dispongono di un unico accesso alla strada e un eventuale loro frazionamento implicherebbe il configurarsi di più servitù che ne ridurrebbero ulteriormente il valore.

**- G -**

### ***Valore del bene e costi***

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

*Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*

*regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

## **SCOPO DELLA STIMA**

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

## **VALUTAZIONE**

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

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

## **INDAGINI DI MERCATO**

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

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

I dati economici desunti dal mercato si riferiscono ad offerte di vendita di beni simili. La successiva operazione è stata quella di assegnare dei coefficienti di differenziazione ai valori reperiti, in funzione alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche tra i beni oggetto di stima ed i beni presi a riferimento.

Pertanto, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione:

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

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

RICERCA DI MERCATO - TERRENO														
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del			Coefficienti di differenziazione								Valore Unitario (€/mq)
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servitù	Acclività	Accessibilità al fondo	Alea di contrattazione	Epoca di stima	
1	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/80087999/">https://www.immobiliare.it/annunci/80087999/</a>	Ferrazzano (CB)	5.500,00	3,64	0,70	1,00	1,10	1,00	0,70	0,60	0,900	1,00	1,06
2	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/97687222/">https://www.immobiliare.it/annunci/97687222/</a>	Ferrazzano (CB)	4.740,00	12,66	0,70	1,00	1,10	1,00	0,70	0,70	0,900	1,00	4,30
3	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/70388752/">https://www.immobiliare.it/annunci/70388752/</a>	Mirabello Sannitico (CB)	22.600,00	2,21	0,90	1,00	0,95	1,00	0,70	0,70	0,900	1,00	0,83
4	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/99843698/">https://www.immobiliare.it/annunci/99843698/</a>	Ferrazzano (CB)	3.770,00	3,98	0,70	0,90	1,10	1,00	0,80	0,90	0,900	1,00	1,79
5	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/109072649/">https://www.immobiliare.it/annunci/109072649/</a>	Gildone (CB)	4.950,00	3,03	0,90	0,90	1,10	1,00	0,70	0,60	0,900	1,00	1,02
			Valore unitario medio		5,10								Valore unitario medio	1,80
													In c.t. €/mq	1,80

**Tabella valori unitari**

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

- **per i terreni** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 1,80**. Confrontando tale valore con le tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (**Rif. All. n.11**), si può notare come i valori rispettivi di tali qualità vanno da €0,40/mq per la tipologia "pascolo" a €2,12/mq per la tipologia "vigneto", con un valore medio di € 1,26/mq, poco inferiore al valore ricavato dalla ricerca di mercato.



Ufficio del territorio di CAMPOBASSO

Data: 18/02/2019  
Ora: 11.07.37

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del -*

*n.19 del 16/03/2018*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE 1 Comuni di: CASALCIPRANO, CASTELMAURO, CASTROPIGNANO, CIVITA' CAMPOMARANO, DURONIA, FOSSALTO, LIMOSANO, MOLISE, MONTEFALCONE NEL SANNIO, PIETRACUPA, ROCCAVIVARA, SALCITO, SAN BIASE, SANT'ANGELO LIMOSANO, TORELLA DEL SANNIO, TRIVENTO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE 2 Comuni di: BARANELLO, BUSSO, CAMPOBASSO, CAMPOLIETO, CERCEMAGGIORE, CERCEPICCOLA, FERRAZZANO, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MONACILIONI, MONTAGANO, ORATINO, RICCIA, RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, SAN GIULIANO DEL SANNIO, VINCHIATURO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ARBORICOLTURA PREGIATA DA LEGNO	12050,00				22100,00			
BOSCO CEDUO	4407,00	SI			5364,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	5428,00	SI			8363,00	SI		
BOSCO MISTO	4407,00	SI			6193,00	SI		
CANNETO	11237,00	SI			16982,00	SI		
CASTAGNETO	6512,00				15323,00	SI		
FRUTTETO	15067,00				27629,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1980,00	SI			4022,00	SI		
ORTO IRRIGUO	15541,00				37785,00			
PASCOLO	3703,00	SI			4407,00	SI		
PASCOLO ARBORATO	3703,00	SI			4022,00	SI		
PASCOLO CESPUGLIATO	2873,00	SI			4407,00	SI		

Ufficio del territorio di CAMPOBASSO



Data: 18/02/2019  
Ora: 11.07.37

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2018

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del -*

*n.19 del 16/03/2018*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE 1 Comuni di: CASALCIPRANO, CASTELMAURO, CASTROPIGNANO, CIVITA' CAMPOMARANO, DURONIA, FOSSALTO, LIMOSANO, MOLISE, MONTEFALCONE NEL SANNIO, PIETRACUPA, ROCCAVIVARA, SALCITO, SAN BIASE, SANT'ANGELO LIMOSANO, TORELLA DEL SANNIO, TRIVENTO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE 2 Comuni di: BARANELLO, BUSSO, CAMPOBASSO, CAMPOLIETO, CERCEMAGGIORE, CERCEPICCOLA, FERRAZZANO, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MONACILIONI, MONTAGANO, ORATINO, RICCIA, RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, SAN GIULIANO DEL SANNIO, VINCHIATURO			
	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			
VIGNETI	12515,00	SI			21196,00	SI		

**Tabella Valori Agricoli Medi**

## CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei terreni si ottiene dai dati catastali ed è pari a mq 1590, 1550, 1510, 580, 1110, 4090, 3590, 100, 920 e 760, rispettivamente per le particelle di cui al FG. 116 n.71 e FG. 117 n. 42-92-213-214-403-414-415-416-417. La somma dei terreni equivale quindi a **15.800 mq**.

## VALUTAZIONE DEI BENI

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

### LOTTO N. 1

Per quanto concerne i terreni di cui al FG. 116 P.IIa 71 e FG.117 P.IIe nn. 42-92-213-214-403-414-415-416-417 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie catastale di mq 15.800 per il valore unitario medio di €/mq 1,80:

$$V_{\text{totale terreni}} = 15.800 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 28.440,00}$$

Essendo i terreni di proprietà sia del [REDACTED] e sia della [REDACTED] salvo la sola p.IIa 415 del fg.117 in comproprietà con il [REDACTED], il valore di vendita è ottenuto moltiplicando il valore del singolo appezzamento di terreno per la quota di proprietà del [REDACTED], quota effettivamente pignorata.

Per l'insieme dei terreni, esclusa la particella 415, il valore della quota pignorata sarà pari a:

$$V_{\text{esclusa p.IIa 415}} = \text{€/mq } 1,80 \times (15.700 \text{ mq}) \times 1/2 = \mathbf{€ 14.130,00}$$

$$V_{\text{p.IIa 415}} = \text{€/mq } 1,80 \times (100 \text{ mq}) \times 1/4 = \mathbf{€ 45,00}$$

Il valore totale per la quota parte afferente al [REDACTED] risulterà quindi pari a:

$$V_{\text{quota parte}} = \text{€}14.130,00 + \text{€}45,00 = \mathbf{€14.175,00}$$



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

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

Dai sopralluoghi effettuati non si è rilevata la presenza di costruzioni abusive.

*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.*

Come sopra riportato le particelle nn. 42-92-213-2144-403-414-416-417 del FG.117 e la p.lla 71 del FG.116, sono di proprietà del [REDACTED] per la sola quota di 1/2;

La particella di cui al FG.117 n.415 è di proprietà del [REDACTED] per la sola quota di 1/4.

Nel paragrafo precedente - valutazione dei beni- si è comunque proceduto sia alla valutazione dell'intera quota, sia alla valutazione della sola quota parte pignorata. Di seguito si riporta la valutazione dell'intero lotto, (quota pignorata di proprietà del [REDACTED] + quota non pignorata di altri soggetti estranei al pignoramento).

Per quanto concerne i terreni di cui al FG. 116 P.lla 71 e FG.117 P.lle nn. 42-92-213-214-403-414-415-416-417 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie catastale di mq 18.800 per il valore unitario medio di €/mq 1,80:

$$V_{\text{totale terreni}} = 15.800 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 28.440,00}$$

## CONCLUSIONI

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue. Gli immobili possono essere venduti in un unico lotto.

La stima è stata effettuata determinando il valore di mercato dei terreni. Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU è pari a **€ 28.440,00**; essendo i terreni di proprietà non esclusiva dell'esecutato, il valore di mercato della sola quota pignorata è pari a **€14.175,00** come di seguito riportato in tabella:

### RIEPILOGO LOTTO

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	QUOTA PARTE €	VALORE €
Insieme terreni, esclusa la Particella 415 del FG.117	€ 28.260,00	1/2	€ 14.130,00
Particella 415	€ 180,00	1/4	€ 45,00
TOTALE TERRENI € 28.440,00		TOTALE PARTE PIGNORATA € 14.175,00	

Per i terreni non risultano difformità catastali tra lo stato di fatto e quello catastale (visure e planimetrie).

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.58+2 pagine e n.12 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 08.09.2023

**IL CTU**

\_\_\_\_\_

## **INDICE RELAZIONE CTU**

<b>Premessa</b>	pag. 1
<b>Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag. 13
<b>Risposta ai quesiti</b>	pag. 14
- <b>A:</b> <i>"Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc"</i>	pag. 14
- <b>B:</b> <i>"Identificazione e descrizione attuale dei beni"</i>	pag. 16
- <b>C:</b> <i>"Stato di possesso"</i>	pag. 42
- <b>D:</b> <i>"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"</i>	pag. 43
- <b>E:</b> <i>"Regolarità edilizia ed urbanistica"</i>	pag. 45
- <b>F:</b> <i>"Formazione dei lotti"</i>	pag. 49
- <b>G:</b> <i>"Valore del bene e costi"</i>	pag. 52
<b>Conclusioni</b>	pag. 58
<b>Indice CTU</b>	pag. 59
<b>Indice allegati</b>	pag. 60

## **INDICE ALLEGATI**

<b>ALLEGATO 1</b>	NOMINA E GIURAMENTO C.T.U - VERBALE CONFERIMENTO INCARICO - QUESITI CTU
<b>ALLEGATO 2</b>	RICHIESTA DI PROROGHE
<b>ALLEGATO 3</b>	ESTRATTI DI MAPPA – MIRABELLO SANNITICO
<b>ALLEGATO 4</b>	VISURE CATASTALI – MIRABELLO SANNITICO
<b>ALLEGATO 5</b>	VISURE STORICHE – MIRABELLO SANNITICO
<b>ALLEGATO 6</b>	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – MIRABELLO SANNITICO
<b>ALLEGATO 7</b>	PIANO DI FABBRICAZIONE MIRABELLO SANNITICO
<b>ALLEGATO 8</b>	ESTRATTO DI MATRIMONIO
<b>ALLEGATO 9</b>	INDAGINE DI MERCATO
<b>ALLEGATO 10</b>	TABELLA VALORI UNITARI - MIRABELLO SANNITICO
<b>ALLEGATO 11</b>	TABELLA VALORE AGRICOLO MEDIO - MIRABELLO SANNITICO
<b>ALLEGATO 12</b>	PLANIMETRIA LOTTO

Campobasso, 08.09.2023

**IL CTU**

