

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Fallimentare N. 03/2021 R.G.

Promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice delegato [REDACTED]

C.T.U. ing. [REDACTED]

C.T.U. relativa al bene in Campobasso (CB)

in catasto al foglio 122 p.la 124 sub.4;

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n.1042, nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. [REDACTED] del **17.04.2024 (Rif. All. 1)**, segnalata l'assenza di motivi di incompatibilità e prestato il giuramento nella formula di rito, gli veniva conferito l'incarico [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei seguenti termini:

- 1. Redigere una perizia integrativa relativa all'immobile nella quale sarà adeguatamente valorizzata sia la composizione del tetto del fabbricato, sia le relative conseguenze in termini di manutenzione e di costi a carico dell'aggiudicatario (che dovranno essere espressamente quantificati). Specificherà inoltre il perito se ed in che modo tale circostanza determini una diminuzione di valore dell'immobile appreso all'attivo fallimentare e, in caso positivo, ne determini nuovamente il valore di mercato.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U ha provveduto in data **29.04.2024** ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile sito in Campobasso alla via Duca degli Abruzzi

identificato in catasto al foglio n. 122, p.lla 124 sub.4. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico (**Rif. All. 5**) e fotografico (**Rif. All. 6**) dei beni oggetto di procedura.

Ai fini della verifica dello stato della copertura è stato visionato il sottotetto accessibile tramite una piccola botola, procedendo ad un rilievo fotografico.

Dopo aver acquisito tutta la documentazione agli atti sia dalla curatrice fallimentare [REDACTED] e presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, le visure catastali, planimetrie ecc. (**Rif. All. nn. 2-3-4**), in data 31.08.2024 lo scrivente ha effettuato un secondo sopralluogo ai fini di effettuare un rilievo metrico e fotografico dell'intero edificio -di cui i beni fanno parte- per determinare la superficie dell'intera copertura.

Il data **01.09.2024** lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, le planimetrie di tutte le unità immobiliari che costituiscono l'immobile (**Rif. All. 4**) al fine di determinare le superfici delle stesse per la ripartizione delle spese di manutenzione della copertura e delle facciate esterne, in quanto per l'edificio in oggetto non esiste la tabella dei millesimi per la ripartizione delle spese condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO

- 1. Redigere una perizia integrativa relativa all'immobile nella quale sarà adeguatamente valorizzata sia la composizione del tetto del fabbricato, sia le relative conseguenze in termini di manutenzione e di costi a carico dell'aggiudicatario (che dovranno essere espressamente quantificati). Specificherà inoltre il perito se ed in che modo tale circostanza determini una diminuzione di valore dell'immobile appreso all'attivo fallimentare e, in caso positivo, ne determini nuovamente il valore di mercato.*

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel Comune di Campobasso (CB), alla via Duca degli Abruzzi n. 1 (ex.2), identificati in catasto al foglio 122, p.lla 124 sub.4, con annesse pertinenze (**Rif. All. 3**).

TITOLO DI PROVENIENZA

Il [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] è proprietario dell'U.I. sita in Campobasso alla via Duca degli Abruzzi n.2, riportata in Catasto Urbano al Fg. 122, p.IIa n. 124 sub.4 e pertinenze, per la **quota di 1/1 in regime di separazione dei beni** con atto del 21.06.2007 redatto dal [REDACTED] di Campobasso, rep. N. 20320, nota n. 5905.1/2007 in atti dal 09.07.2007.

DATI CATASTALI

✚ **ABITAZIONE+DEPOSITO** - U.I. sita in Campobasso alla via Duca degli Abruzzi n.2, riportata in Catasto Urbano al Fg. 122, p.IIa n. 124 sub.4, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 173 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 173 m², proprietà 1/1 di [REDACTED], piano terra e secondo, interno 3-6, rendita € 743,70;

FOGLIO	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
122	124	4	1	A/3	5	8 vani	Totale:173 mq Totale escluso aree scoperte:173 mq	€ 743,70

A/3= Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. (TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI);

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nell'abitazione sita al piano secondo sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria non completati e non assentiti dal Comune di Campobasso (senza titolo abilitativo), ed in particolare sono state eseguite opere di demolizione della pavimentazione, dei massetti e dei rivestimenti, di alcune tramezzature, gli impianti non sono funzionanti.

Dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare la distribuzione

interna ed alcuni tramezzi risultano variati. In particolare è stato demolito il tramezzo che divideva la cucina con il bagno ampliando la cucina, è stato demolito il tramezzo che divideva l'ingresso con il pranzo, creando un vano guardaroba, inoltre è stato realizzato un bagno nella camera da letto matrimoniale.

Sempre nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nel deposito al piano terra, dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare nel primo vano deposito è presente un bagno, non di recente realizzazione.

Per quanto sopra, dal confronto dei documenti acquisiti presso l'agenzia delle entrate di Campobasso – catasto fabbricati – e lo stato di fatto, si sono riscontrate difformità dei dati catastali presenti nelle visure e nelle planimetrie, in quanto i beni hanno una distribuzione interna variata. Detta discordanza può essere sanata presentando un nuovo accatastamento Docfa, per variazioni della distribuzione interna.

CONFINI

L'abitazione sita al secondo piano, interno 3 del fabbricato residenziale, confina a nord con via Duca degli Abruzzi, ad est con proprietà ██████████ e vano scala, a sud con il cortile condominiale ed a ovest con la via Conte Verde (**Rif. All. 4**).

Il locale deposito, sito al piano terra ed identificato come interno 6 del medesimo fabbricato residenziale, confina a nord ex proprietà ██████████, a sud con cortile condominiale, ad est con cortile condominiale, corridoio e vano scala condominiale, ad ovest con la strada Conte Verde (**Rif. All. 4**).

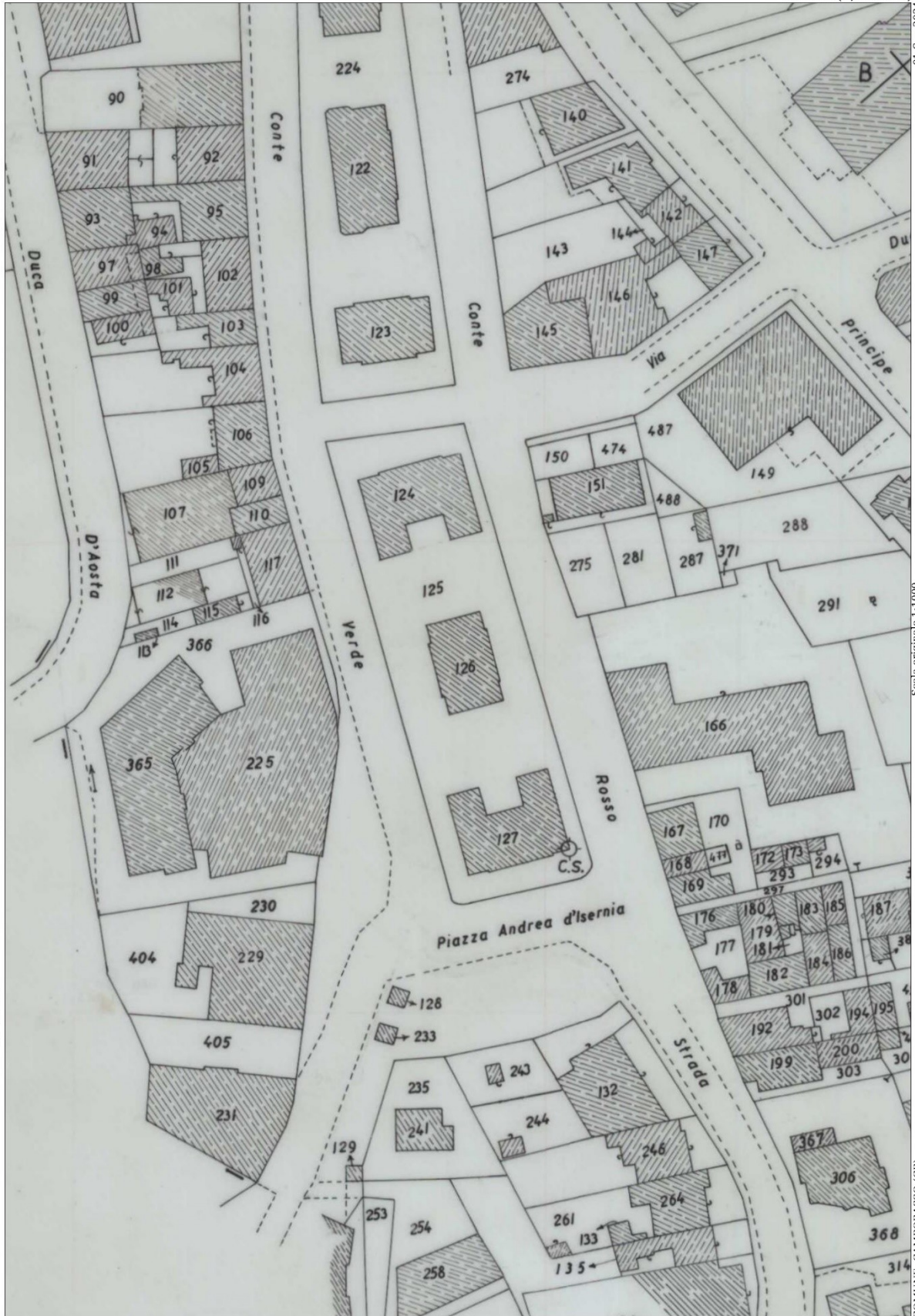
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI E RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione sita al piano secondo, interno 3, e da un deposito al piano seminterrato, interno 6, identificati al

subalterno n. 4, del fabbricato costituito da 2 livelli fuori terra e uno seminterrato, con destinazione residenziale, ubicato in Campobasso alla via Duca degli Abruzzi n.2 ed individuato in catasto al foglio n. 122, p.lla 124.





N: -11000

E: 33300

1 Particella: 125

01-Sep-2024
Protocollo pratica: T14346/2024
Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 33.300.229 x -10557.16 metri
COMUNE: CAMPOBASSO (CB)
FOGLIO: 122

Estratto di mappa risalente all'impianto meccanografico 30.10.1975



Estratto di mappa attuale

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, una forma rettangolare di circa 22,60 x 17,90 con una rientranza nella parte posteriore delle dimensioni 8,60 x 6,40, la copertura è a padiglione con struttura portante in legno, il manto di copertura in pannelli in fibre di amianto che risulta in cattivo stato di manutenzione. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate e in buono stato di manutenzione ad eccezione della zona bassa al piano terra che presenta segni di degrado dell'intonaco e della tinteggiatura.

L'accesso all'immobile avviene da via Duca degli Abruzzi n.2 tramite un portone in legno massello, che conduce ad un piccolo atrio e alle scale tipiche degli anni 40, che collega il piano terra al piano primo e secondo. Il sottotetto è accessibile tramite una botola e una scala retraibile. Le finiture interne delle parti comuni, scale, pianerottoli ed atrio sono intonacate e tinteggiate, si trovano in un buono stato di manutenzione ad eccezione di piccoli scrostamenti presenti al piano terra. L'edificio condominiale è dotato di una corte identificata al foglio n.122 p.la 125 (ente urbano) della superficie di 2.100 mq, corte comune anche

ai fabbricati individuati al foglio 122 p.lle nn. 126 e 127 (la particella n.125 rappresenta la corte di n.3 fabbricati individuati alle particelle 124-126-127).

Attualmente parte della corte è occupata dalla strada via Duca degli Abruzzi e dai marciapiedi che costeggiano le strade via Conte Rosso e via Conte Verde.

La corte restante risulta recintata e suddivisa tra i tre edifici individuati in catasto alle p.lle 124-126-127. La corte recintata e annessa al fabbricato p.lle 124 è stata nuovamente suddivisa, una porzione rappresenta la corte comune al fabbricato, l'altra porzione è stata suddivisa ed assegnata alle unità immobiliari dei singoli edifici. Dalle informazioni reperite dai condomini è emerso che l'area di giardino assegnata all'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nell'area retrostante il fabbricato, sul lato destro, ed ha una superficie di 7,15m x 5,90m (**Rif. All. 5**).

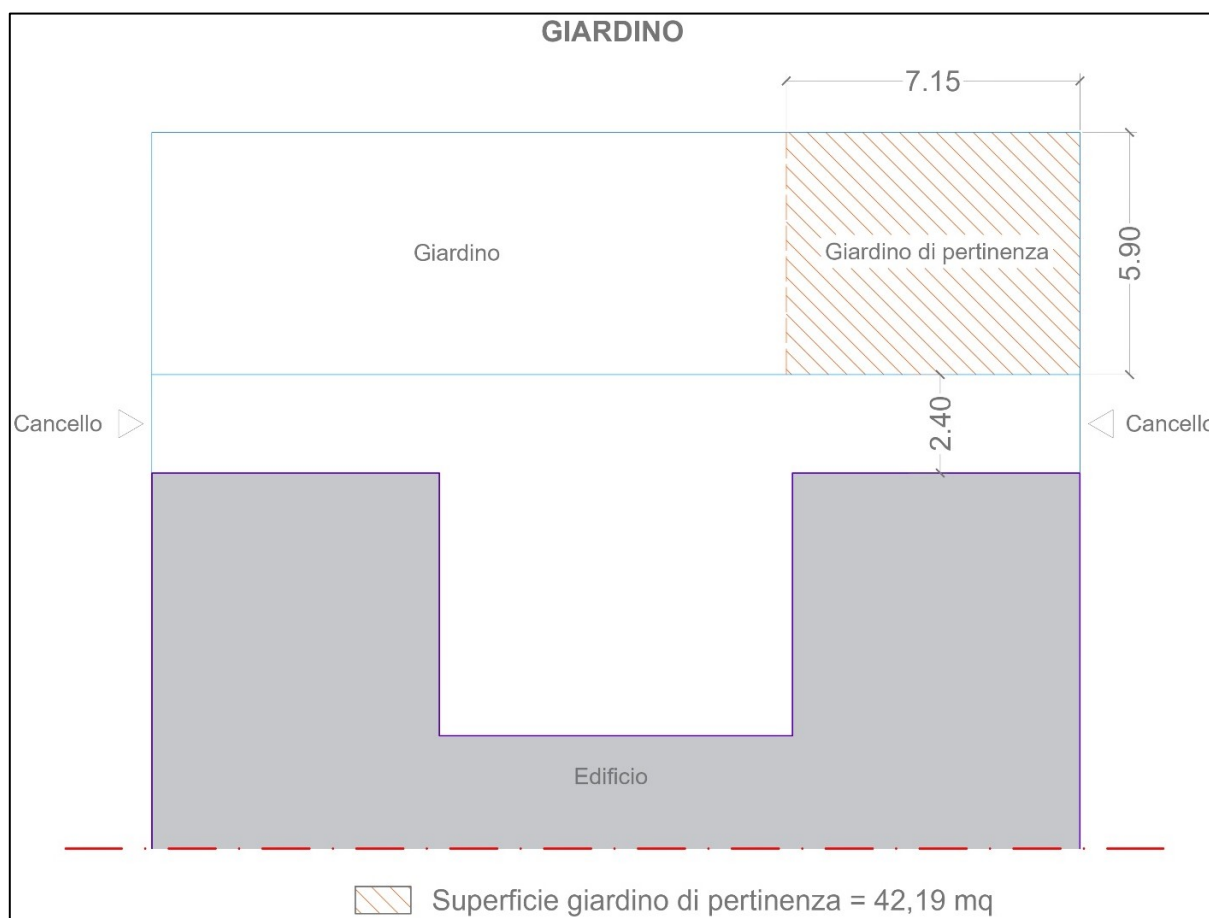




Foto giardino



Dalle informazioni reperite in catasto, è emersa l'assenza della redazione dell'elaborato planimetrico (negli anni 1939 non veniva redatto e successivamente non è stato mai prodotto) che definisce i vari subalterni e quindi la divisione della corte p.lla 125. *Pertanto non esiste un documento catastale che identifichi la divisione di detta area.*

Si precisa che nell'atto di compravendita redatto in data 21.06.2007 in Campobasso, dal [REDACTED] rep.20320 raccolta 8380, pur non essendo stata indicata la particella n.125 (ente urbano- corte del fabbricato oggetto di procedura), nell' art.4 viene riportato quanto segue " *La vendita in oggetto viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato attualmente si trova, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti; in una ai proporzionali diritti di condominio alle parti comuni dell'edificio tali considerate per legge e destinazione.....*" **(Rif. All. 14 – Atto di compravendita).**

Nell'edificio, per quanto è stato possibile accertare, non sono presenti lesioni della muratura portante, né cedimenti di fondazione, ma sono presenti evidenti segni di risalita dell'umidità al piano seminterrato.

Per quanto sopra esposto il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione della copertura e di alcune tamponature che presentano nella zona bassa l'ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura **(Rif. All. 6 – Documentazione fotografica).**



Copertura in amianto



Struttura del tetto in legno - ammalorata





Tale fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 30.12.1939, data reperita dalle planimetrie del primo accatastamento. Detto immobile edilizio è individuato nel **PRG CAMPOBASSO - Zona C - ZONA DI COMPLETAMENTO (Rif. All. 7 - PRG CAMPOBASSO)**.

Zona C - Completamento

Tali zone riguardano i quattro nuclei residenziali del P.R.G. 1954 (S. Vito, S. Antonio dei Lazzari, Via Principe di Piemonte, Cappuccini), nell'ambito dei quali è verificato, negli ultimi anni, la prevalente espansione della città. Dalle indagini urbanistiche svolte si è rilevata la quasi completa saturazione delle aree ivi ricadenti, per cui per la esiguità delle aree disponibili non si ritiene di dover operare tramite piani particolareggiati, considerato anche il notevole grado di urbanizzazione recentemente conseguito. Pertanto l'utilizzazione edilizia delle aree libere ivi ricadenti verrà realizzata attraverso normali progetti edilizi che seguono la tipologia edilizia prevista dal P.R.G. 1954 ma con norme modificate che limitano lo sfruttamento edilizio ad indici fondiari non superiori a 3 metri cubi / metri quadrati.

Tale limitazione tiene anche conto del disposto del comma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.



DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE+DEPOSITO

ABITAZIONE+DEPOSITO - U.I. con annesso deposito, sita in Campobasso alla via Duca degli Abruzzi n.2, riportata in Catasto Urbano al Fg. 122, p.lla n. 124 sub.4, categoria A/3, proprietà 1/1 di [REDACTED], piano secondo, interno 3;

L'abitazione di che trattasi è sita al piano secondo, interno 3, del fabbricato costituito da 2 livelli fuori terra ed uno seminterrato, con destinazione residenziale ubicato in Campobasso alla via Duca degli Abruzzi n.2.

Il deposito è sito al piano seminterrato, ed è individuato con l'interno n.6.

L'abitazione ed il deposito, catastalmente sono composti da n.8 vani, l'abitazione ha una superficie commerciale lorda di mq. 156,07, mentre il deposito annesso all'abitazione ha una superficie lorda di 74,00, l'accesso ad entrambi avviene tramite la scala condominiale che serve tutto lo stabile.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione è composta da una zona giorno

e una zona notte. Nella zona giorno è presente un ingresso di mq.8,87, con guardaroba di mq. 1,55, una cucina di mq. 10,87, una zona pranzo di mq. 15,52 e un soggiorno di mq. 23,04. Nella zona notte è presente un lungo corridoio di mq. 8,55 che permette l'accesso a n.3 camere da letto e due bagni. Le camere da letto hanno una superficie rispettivamente di mq. 14,62, 14,18 e 15,21, mentre i bagni hanno una superficie utile di mq. 5,46 e 4,44. L'altezza utile interna risulta di m. 3,50 e la superficie lorda commerciale di mq. 156,07.

Tutti i locali sono adeguatamente areati e illuminati da ampie finestre ad eccezione del bagno posto nella parte terminale del corridoio che non presenta aperture. Tutti gli ambienti rispettano i parametri urbanistici necessari per l'abitabilità. *Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nell'abitazione sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria non completati e non assentiti dal Comune di Campobasso (senza titolo abilitativo)*, ed in particolare sono state eseguite opere di demolizione della pavimentazione, dei massetti e dei rivestimenti, di alcune tramezzature e gli impianti non sono funzionanti. L'abitazione allo stato attuale non è utilizzabile in quanto è priva di rifiniture, pavimento ed impianti sia elettrico, sia idrico-sanitario che termico.

Dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare la distribuzione interna ed alcuni tramezzi risultano variati. In particolare è stato demolito il tramezzo che divideva la cucina con il bagno ampliando la cucina, è stato demolito il tramezzo che divideva l'ingresso con il pranzo, creando un vano guardaroba, inoltre è stato realizzato un bagno nella camera da letto matrimoniale.

Il deposito annesso all'abitazione e sito al piano seminterrato è composto da tre locali ed un piccolo vano dove è presente un w.c. e un disimpegno. I vani hanno una superficie utile rispettivamente di mq. 13,01, 15,26, 19,35 mentre il locale w.c. risulta di mq. 1,53 ed il disimpegno di mq. 2,16. L'altezza utile interna risulta pari ad m. 2,20, mentre la superficie lorda commerciale risulta pari a mq.74,00.

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che il deposito annesso all'abitazione, versa in cattivo stato di manutenzione, gli intonaci e la tinteggiatura risultano deteriorati a causa della presenza sia di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle pareti seminterrate a tergo del terreno e sia da notevoli risalite d'acqua ed umidità dalla fondazione. La pavimentazione risulta deteriorata e gli impianti non risultano a norma. Il locale w.c. dato lo stato di elevato degrado risulta inutilizzabile.



Deposito piano seminterrato



Deposito piano seminterrato



Deposito piano seminterrato

Dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare nel primo vano deposito è presente un bagno, non di recente realizzazione.

STATO DI POSSESSO

Attualmente i beni oggetto di perizia -abitazione con annesso deposito ed identificati in catasto al foglio n.122 p.lla 124 subalterno 4- non sono utilizzati, in quanto l'abitazione risulta in corso di manutenzione straordinaria, quindi priva di impianti e finiture, ed il deposito al piano seminterrato risulta fatiscente. Inoltre dalle indagini effettuate [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, non risultano contratti di qualsiasi natura, registrati anteriormente alla data del pignoramento.

L'edificio condominiale è dotato di una corte identificata al foglio n.122 p.lla 125 (ente urbano) della superficie di 2.100 mq, corte comune anche ai fabbricati individuati al foglio 122 p.lle nn. 126 e 127 (*la particella n.125 rappresenta la corte di n.3 fabbricati individuati alle particelle 124-126-127*).

Attualmente parte della corte è occupata dalla strada via Duca degli Abruzzi e da marciapiedi che costeggiano le strade via Conte Rosso e via Conte Verde, la restante parte risulta recintata, parte dell'area rappresenta la corte comune ai singoli tre fabbricati e parte dell'area è stata divisa ed assegnata alle unità immobiliari dei singoli edifici. Dalle informazioni reperite dai condomini è emersa un'area giardino retrostante il fabbricato lato destro delle dimensioni di 7,15 m x 5,90 m assegnata all'unità immobiliare oggetto di valutazione, che attualmente risulta non coltivata, con presenza di arbusti e cespugli.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel Comune di Campobasso (CB), alla via Duca degli Abruzzi n. 1 (ex.2), identificati in catasto al foglio 122, p.lla 124 sub.4, con annesse pertinenze (**Rif. All. 3**).

✚ **ABITAZIONE+DEPOSITO** - U.I. sita in Campobasso alla via Duca degli Abruzzi n.2, riportata in Catasto Urbano al Fg. 122, p.lla n. 124 sub.4, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 173 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 173 m², *proprietà 1/1* [REDACTED], piano terra e secondo, interno 3-6, rendita € 743,70;

FOGLIO	P.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
122	124	4	1	A/3	5	8 vani	Totale:173 mq Totale escluso aree scoperte:173 mq	€ 743,70

A/3= Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. (TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI);

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nell'abitazione sita al piano secondo sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria non completati e non assentiti dal Comune di Campobasso (senza titolo abilitativo), ed in particolare sono state eseguite opere di demolizione della pavimentazione, dei massetti e dei rivestimenti, di alcune tramezzature, gli impianti non sono funzionanti.

Dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare la distribuzione interna ed alcuni tramezzi risultano variati. In particolare è stato demolito il tramezzo che divideva la cucina con il bagno ampliando la cucina, è stato demolito il tramezzo che divideva l'ingresso con il pranzo, creando un vano guardaroba, inoltre è stato realizzato un bagno nella camera da letto matrimoniale.

Sempre nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nei locali deposito al piano terra, dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare nel primo locale deposito è presente un bagno, non di recente realizzazione.

Per quanto sopra, dal confronto dei documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso – catasto fabbricati – e lo stato di fatto, si sono riscontrate difformità dei dati catastali presenti nelle visure e nelle planimetrie, in quanto i beni hanno una distribuzione interna variata. Detta discordanza può essere sanata presentando un nuovo accatastamento Docfa, per variazioni della distribuzione interna.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, il bene sopra riportato non è regolare in quanto per lo stesso sono stati eseguiti lavori interni di ristrutturazione in assenza di titolo abilitativo, soggetto a comunicazione inizio lavori asseverata "CILA" ai sensi dell'art. 6bis, DPR 380/2001 del 06.06.2001.

Detta irregolarità può essere sanata mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001, con pagamento di una sanzione pari ad **€ 1.000,00**.

La spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica compreso progettazione, sanzioni, marche da bollo ecc. risulta pari a circa **€2.500,00**.

La spesa necessaria per la regolarizzazione catastale, spese tecniche presentazione *Docfa*, diritti di segreteria ecc, risulta pari a circa **€2.000,00**.

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.*

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, per evitare sia una riduzione del valore degli stessi, sia una riduzione dell'appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno, non dividere i beni in più lotti, ma effettuare un unico lotto di vendita.

I beni pignorati possono essere venduti in **un unico lotto (Rif. All. 12)**.

LOTTO N.1 - VALORE DEL BENE E COSTI

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 (*si precisa che la comparazione è stata effettuata con immobili funzionali ed abitabili e non in corso di ristrutturazione/manutenzione come quello oggetto di valutazione*) .

La successiva operazione, considerato che l'immobile al piano secondo è in corso di ristrutturazione e il deposito al piano seminterrato versa in condizioni di manutenzione precaria, consiste nel detrarre il costo delle lavorazioni necessarie per rendere di nuovo agibile sia l'abitazione che il deposito, al valore di stima determinato. A detto valore vanno detratti anche i costi di ristrutturazione delle facciate e del tetto in quanto in amianto.

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

INDAGINI DI MERCATO

La realtà di mercato dei beni con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. All. 8**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate (*Centrale/Centro Urbano*), da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

Attraverso tale indagine di mercato, è stata comunque riscontrata una situazione con ridotte transazioni, imputabile alla crisi economica degli ultimi anni.

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 avrà un valore minore di 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. 9**).

RICERCA DI MERCATO - ABITAZIONE IN CAMPOBASSO (CB)																
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 strutture portate, impianti)	Alea di contrattazione		Epoca di stima	
1	Appartamento	https://www.idealista.it/immobile/30325527/	Trilocale viale Principe di Piemonte, Campobasso (CB)	1970	Normale	100,00	1 250,00	1,00	0,90	1,10	0,90	0,97	0,900	1,00	972,30	
2	Appartamento	https://www.idealista.it/immobile/29328188/	Quadrilocale Via Duca degli Abruzzi, Campobasso (CB)	1980	Normale	90,00	1 444,44	1,00	0,85	1,15	0,85	0,97	0,900	1,00	1 047,73	
3	Appartamento	https://www.immobiliare.it/annunci/101742409/?entryPoint=map&foto1	Bilocale Via Conte Rosso, Campobasso (CB)	2000	Normale	50,00	2 000,00	1,00	1,00	1,25	0,85	0,95	0,900	1,00	1 816,88	
4	Appartamento	https://www.immobiliare.it/annunci/102127240/?entryPoint=map	Bilocale via Trieste, Campobasso (CB)	2000	Normale	65,00	1 000,00	1,00	0,95	1,20	0,85	0,95	0,900	1,00	828,50	
5	Appartamento	https://www.immobiliare.it/annunci/105467061/?entryPoint=map	Trilocale via Monsignor Secondo Bologna, Campobasso (CB)	1950	Normale	86,00	1 187,50	1,00	0,90	1,15	1,00	1,00	0,900	1,00	1 106,16	
							Valore unitario medio	1 376,39							Valore unitario medio	1 154,31
													in c.t. €/mq	1 150,00		

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

- il valore unitario di vendita medio è risultato di **€/mq 1.150,00**, 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. 10**);

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPOBASSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CITTADINO COMMERCIALE ED AMMINISTRATIVO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: 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	840	1200	L	4	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2500	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	3,8	5,7	L
Box	NORMALE	800	1200	L	4,3	6,4	L

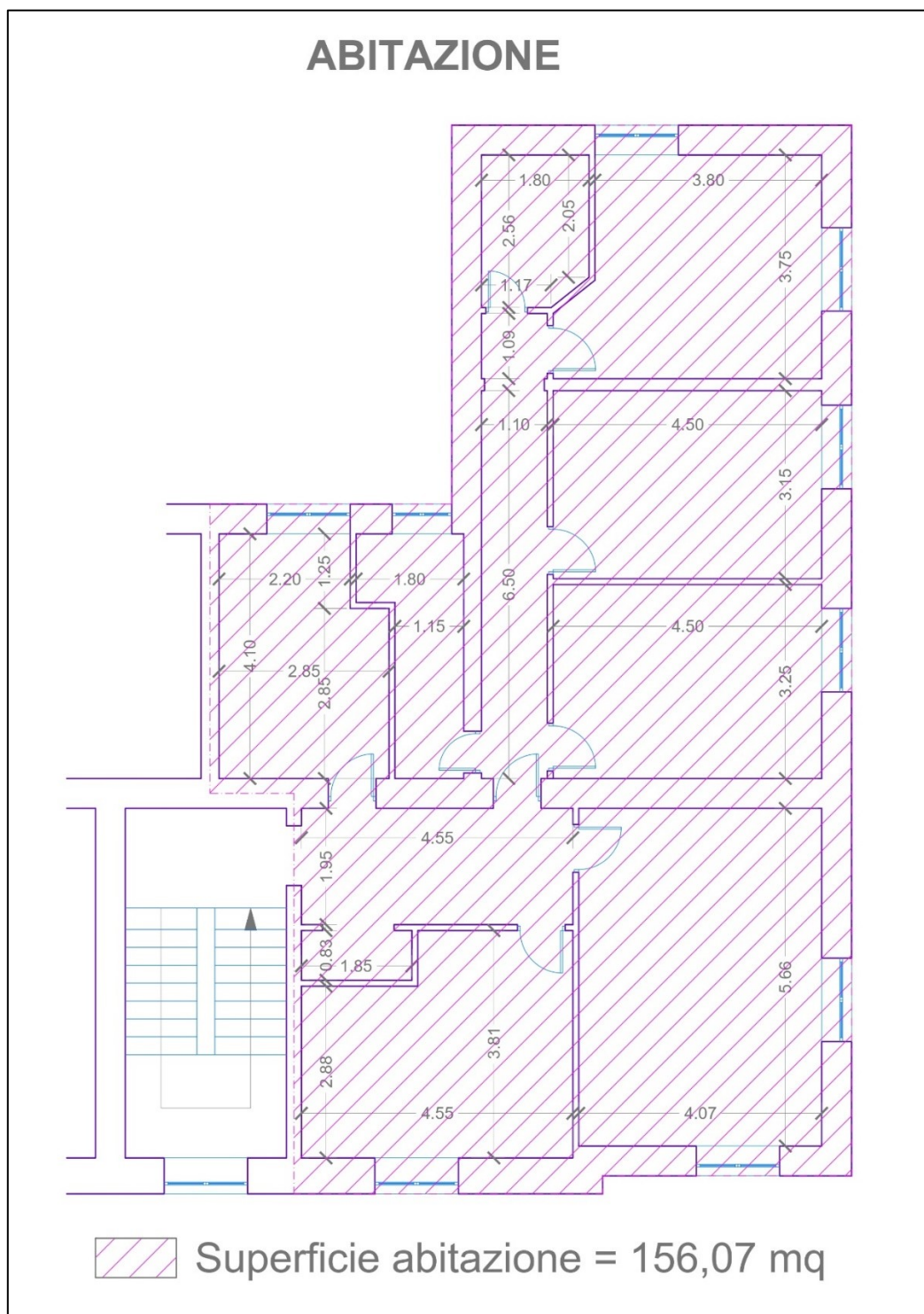
CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei beni (unità immobiliare sita al 4 piano scala A, con annessa cantina) in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata nel rispetto del **D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.**, con l'ausilio del rilievo metrico architettonico effettuato in sede di sopralluogo del 29.04.2024 e del 31.04.2024 (**Rif. All. 5**).

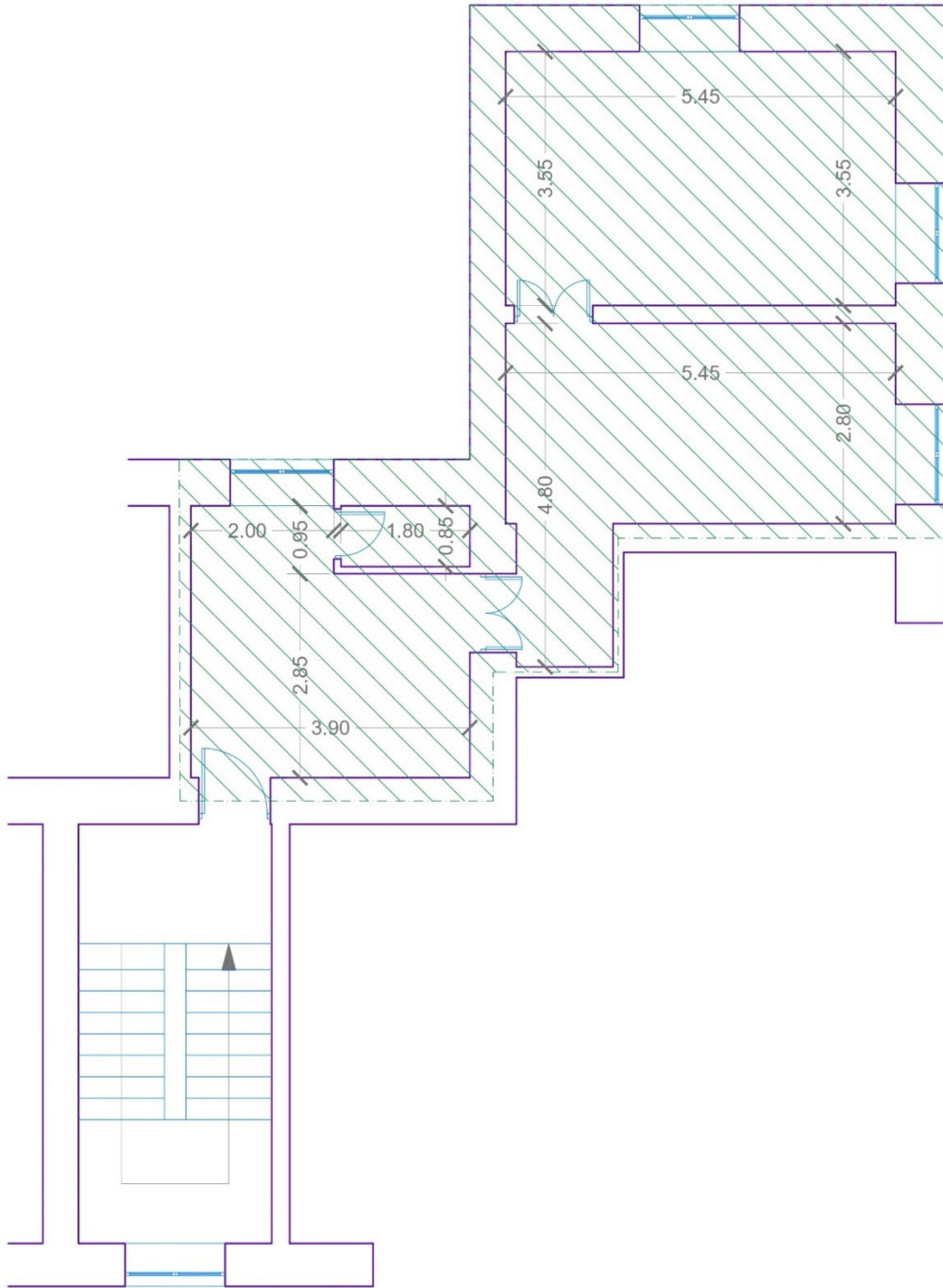
Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, nonché la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 25 per cento in quanto non comunicanti. Oltre a ciò si è computata la superficie della cantina/deposito, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del

50%, nonché l'area di giardino di competenza dell'unità immobiliare, computata nella misura del 30%, il tutto così come di seguito riportato (**Rif. All. 5**)

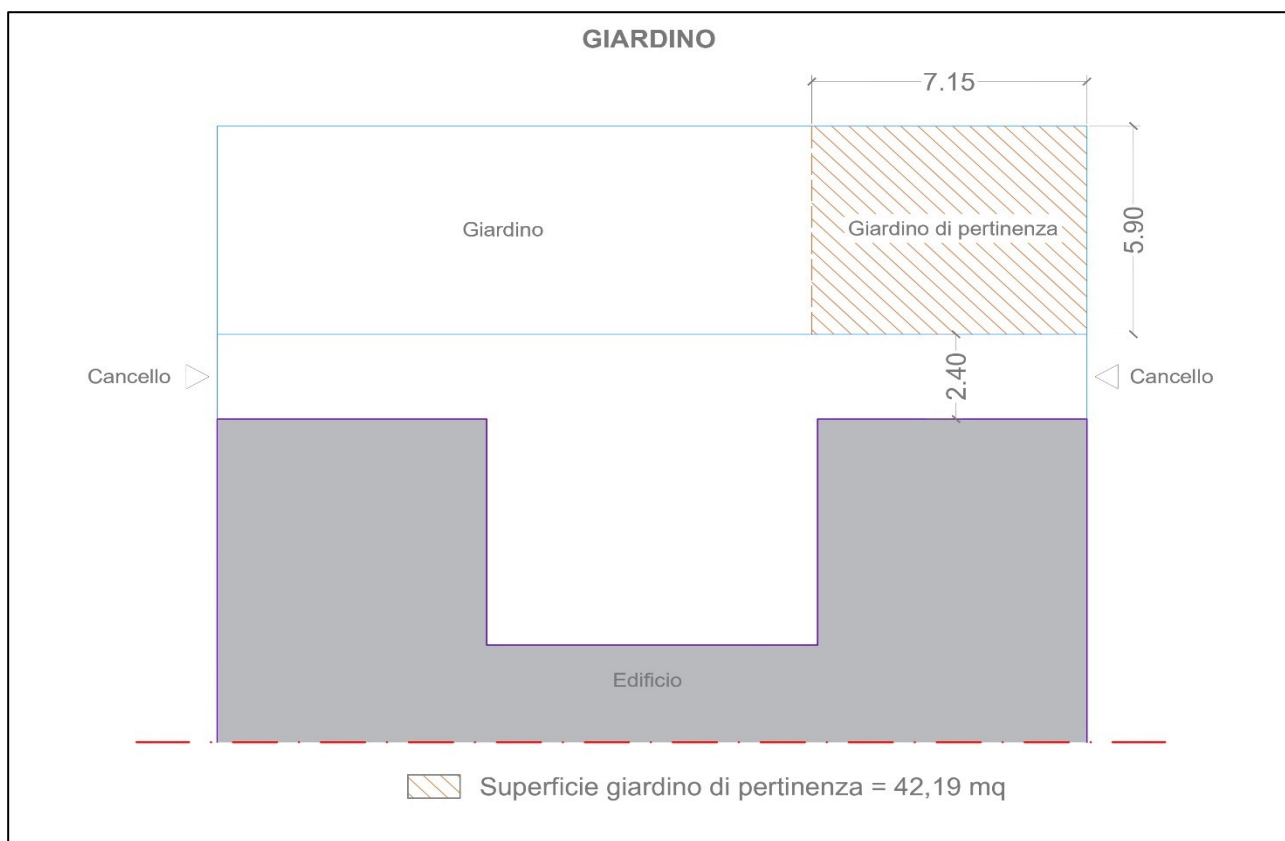
Per l'unità immobiliare costituita da un appartamento con deposito, sito nel Comune di Campobasso (CB) identificato in catasto urbano al foglio n. 122, p.lla 124 sub. 4, risultano le seguenti superfici, nei grafici/piante di seguito riportate:



DEPOSITO



 Superficie deposito = 74,00 mq



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie lorda raggugliata</i>
Abitazione (Vani principali)	156,07 mq	1,00	156,07 mq
Deposito	74,00 mq	0,50	36,0 mq
Giardino	42,19 mq	0,30	12,66 mq
<i>(Totale 204,73 mq) - Totale in cifra tonda =</i>			205,00 mq

VALUTAZIONE DEI BENI

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

LOTTO N. 1

Per l'abitazione con annessa cantina e giardino, identificata in catasto fabbricati del Comune di Campobasso (CB), al foglio di mappa n. 122, particella

n. 124 sub 4 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie lorda ragguagliata di mq 205,00 per il valore unitario medio di €/mq 1.150,00:

$$V_{\text{abitazione + deposito+giardino}} = 205,00 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 235.750,00}$$

A tale cifra vanno sottratti:

- i costi per la regolarizzazione urbanistica, pari a circa **€ 2.500,00**
- i costi per la regolarizzazione catastale, pari a circa **€ 2.000,00**
- i costi per il completamento della ristrutturazione dell'appartamento- *considerati i lavori già eseguiti, considerando rifiniture, pavimenti, piastrelle, sanitari, impianti ecc. con caratteristiche medie, i costi risultano mediamente pari a 400,00 €/mq per un totale di:*

$$V_{\text{completamento abitazione}} = 156,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 62.400,00}$$

- i costi per il ripristino agibilità del deposito-

considerando rifiniture, piastrelle, sanitari, impianti ecc. con caratteristiche medie, i costi risultano mediamente pari a 180,00 €/mq per un totale di:

$$V_{\text{ripristino deposito}} = 74,00 \text{ mq} \times 180,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 13.300,00}$$

- per la determinazione dei costi di manutenzione straordinaria, lo scrivente ha redatto apposito computo metrico (**Rif. All. 13**) utilizzando il prezziario Regione Molise in corso di validità: i costi per la demolizione del tetto (il trasporto in discarica dell'amianto, il rifacimento dello stesso in acciaio ecc.), per il ripristino delle facciate ammalorate, compreso IVA e spese tecniche ammontano come da quadro economico ad € 325.000,00. Considerato che nell'immobile sono presenti n.4 unità immobiliari con superficie simile, non essendo state redatte le tabelle millesimali, detto importo a parere dello scrivente va diviso in n.4 parti. Per quanto espresso l'importo da attribuire all'unità immobiliare oggetto di perizia risulta pari ad € 81.250,00.

In definitiva il valore totale del lotto n.1 sarà quindi dato da:

V lotto n.1 = €235.750,00 - €2.500,00 - €2.000,00 - €62.400,00 - €13.320,00 - €81.250,00 =

V lotto n.1 = €74.280,00

CONCLUSIONI

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

Gli immobili possono essere venduti solo in un unico lotto. La stima è stata effettuata determinando il valore di mercato dell'abitazione con annesso deposito costituito da n.3 vani, identificati in catasto fabbricati del Comune di Campobasso (CB), al foglio di mappa n. 122, particella n. 124 sub 4, nonché del giardino che rappresenta una piccola porzione della corte al fabbricato identificata al foglio 122, p.lla 125. I proprietari delle unità immobiliari, nel corso degli anni hanno suddiviso tra loro la corte del fabbricato e l'hanno recintata, senza la redazione di un elaborato planimetrico per l'individuazione di dette aree.

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nell'abitazione sita al piano secondo sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria non completati e non assentiti dal Comune di Campobasso (senza titolo abilitativo), ed in particolare sono state eseguite opere di demolizione della pavimentazione, dei massetti e dei rivestimenti, di alcune tramezzature, gli impianti non sono funzionanti. Attualmente l'U.I. non è abitabile in quanto priva di impianti e rifiniture.

Dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare la distribuzione interna ed alcuni tramezzi risultano variati. In particolare è stato demolito il tramezzo che divideva la cucina con il bagno ampliando la cucina, è stato demolito il tramezzo che divideva l'ingresso con il pranzo, creando un vano guardaroba, inoltre è stato realizzato un bagno nella camera da letto matrimoniale.

Sempre nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che nei locali deposito al piano terra, dal confronto della pianta attuale (**Rif. All. 5**) con quella catastale datata 1939 (**Rif. All. 4**), si riscontrano delle difformità, in particolare nel primo locale deposito è presente un bagno, non di recente realizzazione.

Tutte le difformità riscontrate, sia nell'abitazione che nel deposito, possono essere sanate con una spesa di € 4.500,00.

Il costo per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento e del deposito ammonta ad € 75.700,00.

Il costo per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, -ripristino facciate, demolizione del tetto in amianto e successiva ricostruzione, spese tecniche ed IVA-, ammonta ad € 325.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU detratte le spese sopra riportate è pari ad **€ 74.280,00** come di seguito riportato in tabella:

RIEPILOGO LOTTO

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	Detrazioni	QUOTA PARTE €	VALORE €
Appartamento+ deposito	€ 221.191,00	€ 161.470,00	1/1	€ 59.721,00
Giardino	€ 14.559,00	€ 0,00	1/1	€ 14.559,00
				TOTALE In c.t. € 74.280,00

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.30+2 pagine e n.14 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 07.09.2024

IL CTU

<u>INDICE RELAZIONE CTU</u>	
Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 1
Risposta al quesito <i>Redigere una perizia integrativa relativa all'immobile nella quale sarà adeguatamente valorizzata sia la composizione del tetto del fabbricato, sia le relative conseguenze in termini di manutenzione e di costi a carico dell'aggiudicatario (che dovranno essere espressamente quantificati). Specificherà inoltre il perito se ed in che modo tale circostanza determini una diminuzione di valore dell'immobile appreso all'attivo fallimentare e, in caso positivo, ne determini nuovamente il valore di mercato.</i>	pag. 2
✓ <i>identificazione e descrizione attuale dei beni</i>	pag. 2
✓ <i>titolo di provenienza</i>	pag. 3
✓ <i>dati catastali</i>	pag. 3
✓ <i>confini</i>	pag. 4
✓ <i>descrizione dettagliata dei beni e rappresentazione grafica e fotografica</i>	pag. 4
✓ <i>descrizione dell'abitazione + deposito</i>	pag.14
✓ <i>stato di possesso</i>	pag.19
✓ <i>regolarità edilizia ed urbanistica</i>	pag.19
✓ <i>formazione dei lotti</i>	pag.21
✓ <i>lotto n.1 - valore del bene e costi</i>	pag.21
✓ <i>indagini di mercato</i>	pag.22
✓ <i>consistenza e dati metrici</i>	pag.24
✓ <i>valutazione dei beni</i>	pag.27
Conclusioni	pag. 29
Indice CTU	pag. 31
Indice allegati	pag. 32

Campobasso, 07.09.2024

IL CTU



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO 1	<i>INCARICO E QUESITI</i>
ALLEGATO 2	<i>ESTRATTO DI MAPPA STORICO E ATTUALE</i>
ALLEGATO 3	<i>VISURE STORICHE E ATTUALI</i>
ALLEGATO 4	<i>PLANIMETRIE DEL 1939</i>
ALLEGATO 5	<i>RILIEVO METRICO</i>
ALLEGATO 6	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>
ALLEGATO 7	<i>P.R.G. DI CAMPOBASSO</i>
ALLEGATO 8	<i>INDAGINE DI MERCATO</i>
ALLEGATO 9	<i>TABELLA VALORI UNITARI</i>
ALLEGATO 10	<i>TABELLA OMI</i>
ALLEGATO 11	<i>ACCERTAMENTI ARPA - ASREM</i>
ALLEGATO 12	<i>PLANIMETRIE LOTTO n.1</i>
ALLEGATO 13	<i>QUADRO ECONOMICO E COMPUTO METRICO LAVORI</i>
ALLEGATO 14	<i>ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO Eliodoro GIORDANO</i>

Campobasso, 07.09.2024

IL CTU

