

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

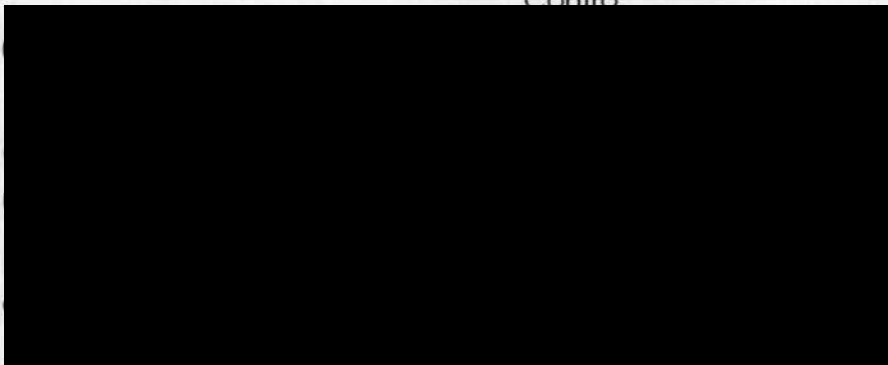
Procedimento espropriazione immobiliare

Espropriazione Immobiliare n. 39/2020 R.G.Es.

Promossa da:

**UBI Banca SPA** c/o Avv. Giuseppe Grillo, oggi **SIRIO NPL SRL** e per essa **Prelios Credit Solutions Spa** avv. G. Cardona, G. G. Paloma, A. Esposito

Contro:



avv. U. Quaranta

Matese (CB) C.da

Matese (CB) C.da

G.E.: Dott.ssa Claudia **CARISSIMI**

## Revisione della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Campobasso, 30/05/2022

Dott. Agr. Ant



ta SANTOPOLO

DOTTORE AGRONOMO  
ANTONIO GIAMBATTISTA  
SANTOPOLO

**TRIBUNALE DI CAMPOBASSO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 39/2010 R.G. delle esecuzioni immobiliari**

promossa da:

UBI Banca SPA c/o Avv. Grillo Giuseppe oggi SIRIO NPL SRL e per essa Prelios Credit Solutions Spa avv. G. Cardona, G. G. Paloma, A. Esposito

contro

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

**Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Claudia Carissimi**

**Premessa**

Con provvedimento del 17 dicembre 2020 il G.E. Dott.ssa Simona Di Rauso disponeva la nomina di me sottoscritto Dott. Agr. Antonio Giambattista Santopolo a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. In data 7 gennaio 2021 nella cancelleria del Tribunale di Campobasso, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, mi veniva consegnata copia del Verbale di conferimento incarico CTU, contenente i termini, le disposizioni per l'espletamento dell'incarico ed i seguenti quesiti posti:

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

**Punto 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, salvo specifica autorizzazione.*

**Punto 2** – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

**Punto 3** – *Acquisisca, se non già in atti e ove necessario:*

- a. *estratto di matrimonio con annotazione 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.*

**Punto 4** – *nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

## **Quesito B - Identificazione e descrizione attuale dei beni**

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

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono 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 e 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.*

**Punto 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 i punti di cui sopra).*

*All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

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

## **Identificazione pregressa dei beni**

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

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*
- *Al fine di cui sopra, alleggi:*
- *visura catastale storica,*
- *estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

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

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi.

Nel caso di 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.

### **Quesito C - Stato di possesso**

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

**Punto 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 di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

**Punto 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 lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.

### **Quesito D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**Punto 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 effettuare 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 a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.
- Indichi specificatamente quali sono i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, etc.

**Punto 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 o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### **Quesito E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

**Punto 1** – Accerti, anche ai fini della redazione dell'avvio di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originale 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 da titolo abilitativo assentito e con quello censito in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzione successiva a tale data, indichi gli estremi della licenza o concessione edilizia (ed 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.

**Punto 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 di abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 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. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

**Punto 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 tese al ripristino della funzionalità dei beni ove gravemente compromessa);

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

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

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

#### **Quesito F - Formazione dei lotti**

**Punto 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.*

**Punto 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.*

#### **Quesito G - Valore del bene e costi**

**Punto 1** - *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commercializzabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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.*

**Punto 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.*

**Punto 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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

### **Operazioni peritali**

Esaminata la documentazione in atti in modalità telematica PCT e la documentazione ipocatastale dei beni pignorati, si è provveduto ad avvisare i debitori del giorno ed ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, mediante lettera raccomandata A/R.

Sono state prodotte le visure catastali storiche e le planimetrie catastali relative agli immobili interessati (**Allegati 1a-b e 2a-b**).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso è stata richiesta l'esistenza di contratti di locazione registrati a favore o contro i soggetti eseguiti ed interessanti gli immobili oggetto di pignoramento.

All'ufficio anagrafe dei Comuni di [REDACTED] è stato richiesto l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali, il certificato di residenza storica e di famiglia degli eseguiti (**Allegati 3a-b**).

Alla Camera di Commercio del Molise è stata richiesta la visura storica del [REDACTED] (**Allegato 4**).

Agli Uffici Tecnico dei Comuni [REDACTED] stato fatta richiesta di verifica della esistenza di titoli abilitativi per interventi urbanistici interessanti i beni oggetto di pignoramento e sono state acquisite le copie degli stessi (**Allegati 8a-b**).

Agli stessi uffici è stata fatta richiesta di certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Nel frattempo, si è fatta istanza di avvalersi dell'opera di un collaboratore di fiducia per misurazioni e operazioni materiale, in relazione alla complessità e consistenza dei beni costituenti il compendio pignorato, nella persona del Geom. Donato Ciarlariello. Richiesta autorizzata dal GE.

All'avviso inviato di sopralluogo per l'inizio delle attività peritali, non vi è stata risposta. Quindi si è proceduto ad una seconda convocazione sempre mediante lettera raccomandata A/R. Anche al secondo avviso non vi è stata risposta e tutte le

raccomandate inviate agli indirizzi di residenza degli esecutati, dopo il periodo di sosta presso l'Ufficio Postale di San Polo Matese, sono ritornate al mittente.

Di tale situazione si è prontamente riferito al GE, facendo istanza di avvalersi della Forza Pubblica per i sopralluoghi dei beni oggetto di esecuzione.

In data 12/04/2021 il GE disponeva la sostituzione del debitore nella custodia degli immobili pignorati, designando quale nuovo custode l'IVG di Campobasso, autorizzandolo ad accedere agli immobili pignorati ed a curarne l'amministrazione e la gestione anche al fine di consentire l'accesso al sottoscritto.

In data 10/05/2021 è stata prodotta istanza al GE di richiesta chiarimenti sulla consistenza effettiva dei beni oggetto di stima, di proprietà delle parti esecutate [REDACTED]

In data 6/12/2021 il GE ha proceduto allo scioglimento della riserva assunta in data 3 novembre 2021, con revoca del provvedimento di sospensione dell'intera esecuzione, emesso *ianudita altera parte*.

In data 22/12/2021 è stata disposta la nomina del custode professionale nella persona della dott.ssa Lucia Morgillo. Con il custode professionale sono intercorsi conversazioni per esaminare la documentazione ipocatastale dei beni oggetto di stima.

In data 28/01/2022, mediante accordi intercorsi con il custode giudiziario IVG, e coadiuvato dal collaboratore geom. Ciarlariello Donato, si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali mediante accesso ai beni oggetto di pignoramento, operando rilievi metrici e fotografici delle stesse. Le operazioni di accesso ai beni per i rilievi metrici e fotografici sono continuati nei giorni 29/01/2022, 01/02/2022, 15/02/2022 e 19/02/2022.

La documentazione fotografica, distinta per singolo bene oggetto di stima, è riportata nell'**Allegati 7a-b**.

Si è proceduto alla elaborazione di planimetrie particolareggiate dei beni, sulla scorta del rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo. Sulle stesse sono indicate le difformità rispetto alla documentazione urbanistiche esistente e i punti di scatto del



rilievo fotografico (**Allegati 6a-b**).

Sono stati desunti i dati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito dell'Agenzia delle Entrate per i comuni interessati ed è stata eseguita una indagine sulle caratteristiche del mercato immobiliare presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nell'area di Bojano.

Al termine delle operazioni peritali il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente

### **Relazione Tecnica Estimativa**

divisa in parti corrispondenti ai Quesiti postimi, evidenziati con carattere corsivo e riportati secondo l'ordine degli stessi, con indicazione delle lettere e della numerazione dei punti pertinenti alla espropriazione immobiliare di che trattasi.

### **Quesito A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

**Punto 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 inadeguati ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salvo specifica autorizzazione.*

Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott. Luigi De Santis di Cosenza.

Come si evince dalla relazione del Custode professionale in atti, nello stesso non risulta eseguita la certificazione nei confronti dei comproprietari, per i beni pignorati

[REDACTED]

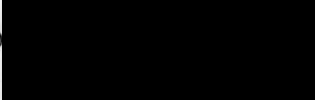
[REDACTED]

Il compendio oggetto di pignoramento risulta costituito da:

A. **quota 1/1 del diritto di proprietà** per l' [REDACTED] dei seguenti beni:

- Locale commerciale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 28 categ. C/1 consistenza mq. 50 Superficie catastale 58 mq. Rendita euro 665,90;
- Locale commerciale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 29 categ. C/1 consistenza mq. 39 Superficie catastale 47 mq. Rendita euro 594,18;
- Locale commerciale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 30 categ. C/1 consistenza mq. 32 Superficie catastale 38 mq. Rendita euro 487,54;
- Locale rimessa nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 32 categ. C/6 consistenza mq. 308 Superficie catastale 340 mq. Rendita euro 652,18;
- Locale commerciale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 40 categ. C/1 consistenza mq. 186 Superficie catastale 216 mq. Rendita euro 2.439,95;

- Locale commerciale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 41 categ. C/1 consistenza mq. 48 Superficie catastale 53 mq. Rendita euro 731,30;
- Locale commerciale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 42 categ. C/1 consistenza mq. 42 Superficie catastale 56 mq. Rendita euro 639,89;
- Locale commerciale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 43 categ. C/1 consistenza mq. 45 Superficie catastale 50 mq. Rendita euro 685,60;
- Unità immobiliare in corso di costruzione nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 45 in corso di costruzione;
- Unità abitativa- Appartamento nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 50 categ. A/2 consistenza 12 vani Superficie catastale 324 mq. Rendita euro 1.016,39;
- Unità abitativa- Appartamento nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 51 categ. A/2 consistenza 9 vani Superficie catastale 219 mq. Rendita euro 762,29;
- Unità immobiliare in corso di costruzione nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 52 in corso di costruzione;
- Unità immobiliare in corso di costruzione nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 53 in corso di costruzione;
- Unità immobiliare in corso di costruzione nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 62 del Comune di Bojano Part. 718 sub 54 in corso di costruzione;

B. quota di 4/6 del diritto di proprietà p.  dei seguenti beni:

- ~~fabbricato a destinazione abitativa e terreno pertinenziale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 871 sub 1 e 3 graffate Categoria A/7 consistenza 17,5 vani Superficie catastale 471 mq. Rendita euro 1.220,13;~~
- ~~locale rimessa nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 871 sub 2 Categoria C/6 consistenza 219 mq. Rendita euro 203,59.~~
- ~~fabbricato rurale nel C.T. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 631 Fabb. Rurale Superficie centiare 10.~~

C. quota di 1/6 del diritto di proprietà per [REDACTED] seguenti beni:

- fabbricato a destinazione abitativa e terreno pertinenziale nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 871 sub 1 e 3 graffate Categoria A/7 consistenza 17,5 vani Superficie catastale 471 mq. Rendita euro 1.220,13;
- locale rimessa nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 871 sub 2 Categoria C/6 consistenza 219 mq. Rendita euro 203,59.
- fabbricato rurale nel C.T. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 631 Fabb. Rurale Superficie centiare 10.

D. quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà per [REDACTED]

- fabbricato a destinazione abitativa nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 772 sub 4 Categoria A/7 consistenza 13,5 vani Superficie catastale 316 mq. Rendita euro 941,24;
- locale industriale ad uso caseificio nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 772 sub 5 Categoria D/7 Rendita euro 5.828,00;
- locale rimessa nel N.C.E.U. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 772 sub 2 Categoria C/6 consistenza 150 mq. Rendita euro 162,68.
- terreno pertinenziale nel C.T. di Campobasso al foglio 4 del Comune di San Polo Matese Part. 375 qualità Semin. Irrig. Classe 2, Superficie are 8 centiare 10, redd. dom. euro 2,51 redd. agr. Euro 2,72.

Per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà per [REDACTED] beni di cui al punto D, inseriti in una Atto di pignoramento trascritto in data 2/5/2019 formalità ai nn. 4362 RG. e RP. 3370, a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l., non si è proceduto alla loro stima, sentito il Custode professionale, in quanto beni già oggetto di perizia di stima nel pignoramento indicato, attendendo la decisione del G.E. all'esito della prossima udienza.

Si rimane a disposizione per l'eventuale integrazione della presente perizia per la loro valutazione in relazione alla decisione.

**Punto 2** – *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in*

atti).

Dalla certificazione notarile e dalla relazione del Custode professionale agli atti è rilevabile la provenienza delle porzioni immobiliari oggetto di procedura di pignoramento:

A. per la **quota di 1/1 del diritto di proprietà**, [redacted] ha acquistato la piena proprietà dei beni indicati al Foglio 62 del Comune di Bojano, Part. 716; Part. 718 sub 17; Part. 716 sub 3; Part. 716 sub 14; Part. 717 sub 2; Part. 718 sub 1; Part. 718 sub 2; Part. 718 sub 1; Part. 718 sub 8; Part. 718 sub 9; Part. 718 sub 10; Part. 718 sub 11; Part. 718 sub 12; con atto di compravendita trascritto in data 2/1/2003 ai nn. RG.22 e RP.22 formalità da [redacted]

Ac [redacted] la piena proprietà della quota di 1/1 del Foglio 62 del Comune di Bojano, Part. 716; Part. 718 sub 17; Part. 718 sub 3; Part. 718 sub 14; Part. 717 sub 2; Part. 718 sub 1; Part. 718 sub 2; Part. 718 sub 8; Part. 718 sub 9; Part. 718 sub 10; Part. 718 sub 11; Part. 718 sub 12; è pervenuta con atto di compravendita trascritto in data 21/1/1986 ai nn. RG.1104 e RP. 954 formalità da [redacted] nata a Napoli il 6/03/1910.

[redacted] la piena proprietà della quota di 1/1 degli immobili indicati al Foglio 62 del Comune di Bojano, Part. 718 sub 4; Part. 718 sub 5; Part. 718 sub 6; Part. 718 sub 13; Part. 717 sub 1; Part. 718 sub 15; Part. 718 sub 16; è pervenuta con atto di compravendita trascritto in data 6/12/1990 ai nn. RG.12478 RP. 10582 formalità da [redacted]

B. per la **quota di 4/6 del diritto di proprietà**, [redacted] ha acquistato la piena proprietà della quota di 3/6 dei terreni, sui quali insistono gli immobili, censiti al Catasto al foglio 4 Particella 148 di Ha. 1.13.70 con atto di compravendita trascritto in data 29/6/1992 ai nn. RG.6737 e RP.5624 formalità.

La piena proprietà della quota di 1/6 è pervenuta per successione legittima da [redacted] eduta in data 1/02/2014, che aveva acquistato la piena proprietà della quota di 3/6 dei terreni, sui quali insistono gli immobili, censiti al Catasto al foglio 4 Particella 148 di Ha. 1.13.70 con atto di compravendita trascritto in data 29/6/1992 ai nn. RG.6737 e RP.5624 formalità.

C. per **quota di 1/6 del diritto** [redacted] è pervenuta per successione legittima da [redacted] data 1/02/2014, dichiarazione di successione non trascritta, accettazione di eredità con beneficio di inventario per rogito notaio Ricciardi Riccardo del 24/6/2014, rep.n.131254, trascritto il 26/9/2014 ai nn. RG.8044 e RP. 6344 formalità.

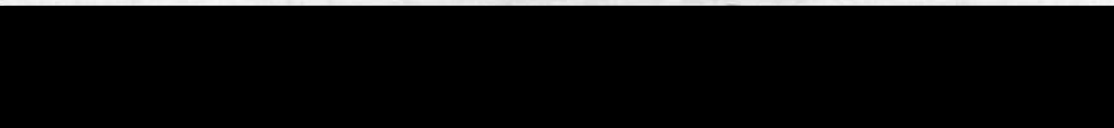
[redacted] aveva acquistato la piena proprietà della quota di 3/6 dei terreni, sui quali insistono gli immobili, censiti al Catasto al foglio 4 Particella

148 di Ha. 1.13.70 con atto di compravendita trascritto in data 29/6/1992 ai nn. RG.6737 e RP.5624 formalità.

**Punto 3** – *Acquisisca, 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.*

Gli estratti di matrimonio con annotazioni marginali, residenza e famiglia degli esecutati è stato richiesto all'ufficio anagrafe dei Comuni di Bojano e San Polo Matese.



**Punto 4** – *nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse, diversamente allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

In atti è presente la certificazione notarile e la relazione del Custode professionale.  
**(Allegato 5).**

### **Quesito B – Identificazione e descrizione attuale dei beni**

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

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, etc.)*
- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergono 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 e 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.*

**1) fabbricato in Bojano, tra P.zza Roma e Corso Umberto I, in Catasto Foglio 62 P.IIa 718, denominato "Palazzo Tiberio"**

L'immobile si compone di due corpi in adiacenza e precisamente di un fabbricato storico in muratura al quale è stato aggiunto in ampliamento una struttura di recente costruzione con struttura portante in cemento armato.

**FABBRICATO STORICO**

L'immobile storico e di indubbia valenza architettonica, denominato Palazzo Tiberio, è ubicato nel centro della cittadina, ricompreso tra due delle strade principali. Si compone di un piano terra con ingresso principale su corso Umberto I, un piano primo, secondo e sottotetto, collegati da due corpi scala e un ascensore.

Nel piano terra, oltre ai cortili di ingresso troviamo n. 3 locali commerciali ultimati e definiti catastalmente dai sub. 41, 42 e 43, accessibili sia da Corso Umberto I che da Piazza Roma mediante la galleria del fabbricato in ampliamento. Vi è poi il sub. 45, composto da diversi vani comunicanti che risulta in corso di costruzione, dove sono ricompresi due vani che da progetto sono destinati ad infermeria e amministrazione, accessibile anch'esso da Corso Umberto I e da Piazza Roma, mediante la galleria.

I piani primo, secondo e terzo (sottotetto) sono destinati ad abitazione.

Al piano primo sono stati ricavati due appartamenti di cui uno (sub. 50) di ampie dimensioni e con accesso da Corso Umberto I da entrambe le scalinate presenti nell'immobile; l'altro (sub. 51) di dimensioni più contenute con accesso dalla scalinata e androne centrale. Entrambi gli appartamenti sono interamente ultimati e rifiniti in ogni parte.

Al piano secondo si ripete la stessa distribuzione del primo piano ma, in questo caso, entrambi gli appartamenti sono ancora in corso di costruzione (sub. 52 e sub. 53).

Il piano sottotetto, definito catastalmente dal sub. 54, si compone di numerosi

vani intercomunicanti che occupano l'intera pianta dell'edificio ed accesso da entrambi i corpi scala. Attualmente è in corso di costruzione.

#### FABBRICATO IN AMPLIAMENTO

In adiacenza all'edificio storico, è stato eseguito nell'anno 2007 un nuovo fabbricato comunicante con lo stesso e con affaccio ed ingressi principali su Piazza Roma.

La porzione di immobile si compone di un piano seminterrato destinato a garage con accesso da una rampa scoperta che immette su Piazza Roma e di un piano terra con n. 4 locali commerciali con interposta una galleria di penetrazione che serve anche i locali commerciali posti nel palazzo storico.

L'ampliamento è stato realizzato in struttura portante in cemento armato, e tamponato in muratura di laterizio con intercapedine isolata.

I prospetti sono rivestiti nella parte bassa in marmo e la parte superiore intonacata e tinteggiata. Sul prospetto principale trovano collocazione quattro ampie vetrine dei locali commerciali oltre al cancello di ingresso principale alla galleria di penetrazione per tutti i locali commerciali.

Sul prospetto laterale sono collocate altre due porte-vetrine e un'area destinata a camminamento e rampa di accesso carrabile a servizio dei locali garage del piano seminterrato.

La copertura è costituita da un tetto piano praticabile, con ringhiera in ferro lavorato e pavimentato con guaina bituminosa, che funge da terrazzo degli appartamenti posti al primo piano sub. 50 e sub. 51. Sul terrazzo sono presenti diversi lucernari.

Gli infissi dei locali commerciali, sia interni che esterni, sono in acciaio inox con vetrocamere antisfondamento.

Caratteristiche attuali e finiture delle singole unità immobiliari dei due fabbricati



sono descritte di seguito.

#### FABBRICATO STORICO

##### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 41**

Il locale commerciale, con accesso sia dalla galleria comune del fabbricato in ampliamento che da Corso Umberto I, si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico in buono stato, con intonaci privi di tinteggiatura, impianto elettrico da completare, bagno non funzionante in quanto mancano i sanitari la rubinetteria e il rivestimento.

La superficie commerciale è di 69 mq.

Potrebbe essere ultimato completando l'impianto elettrico, il bagno e la dipintura.

Risulta in buono stato anche il locale accessorio (non oggetto della presente procedura) identificato catastalmente P.IIa 721 sub. 7.

##### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 42**

Il locale commerciale, con accesso sia dalla galleria comune del fabbricato in ampliamento che da Corso Umberto I, si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico in buono stato, intonaci privi di tinteggiatura, impianto elettrico da completare, bagno non funzionante per mancanza di sanitari, rubinetteria e rivestimento.

La superficie commerciale è di 64 mq.

Potrebbe essere ultimato completando l'impianto elettrico, il bagno e la dipintura.

##### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 43**

Il locale commerciale, con accesso sia dalla galleria comune del fabbricato in ampliamento che da Corso Umberto I, si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico in buono stato, intonaci senza tinteggiatura, impianto elettrico e bagno completo.

La superficie commerciale è di 60 mq.

Potrebbe essere utilizzato con piccoli lavoretti e dipintura totale.

#### **PIANO TERRA - LOCALE POLIVALENTE - sub. 45**

L'unità immobiliare si compone di tre locali commerciali, una infermeria, un vano per amministrazione più locali accessori. Si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico in buono stato, intonaci tinteggiati, impianto elettrico incompleto, bagni da completare.

Gli infissi, costituiti da n. 3 porte di accesso da Corso Umberto I, da due porte di accesso e una porta-finestra dall'androne di Palazzo Tiberio, sono in ferro e vetro.

L'accesso avviene sia da Corso Umberto I, sia da Piazza Roma mediante l'androne di ingresso principale di Palazzo Tiberio collegato alla galleria del fabbricato in ampliamento.

La superficie commerciale è di 242 mq.

Potrebbe essere utilizzato con piccoli lavoretti, finitura dei bagni, completamento impianto elettrico e dipintura totale.

#### **PIANO PRIMO - ABITAZIONE - sub. 50**

L'appartamento con destinazione abitativa si presenta ultimato. E' pavimentato con parquet massello ad eccezione di una camera che è pavimentata con gres ceramico. I bagni sono completi e funzionanti. L'impianto elettrico è ultimato, così pure l'impianto di riscaldamento completo di radiatori. Sono di ottima fattura sia gli infissi esterni, in legno e vetrocamera, che le porte interne. L'appartamento non è servito da ascensore.

Si evince che l'appartamento è stato utilizzato per breve periodo e potrebbe essere abitato con una semplice pitturazione che lo riporterebbe allo stato di appartamento nuovo.

La superficie commerciale è di 318 mq.

Vi è nella disponibilità dell'appartamento la quota parte di 1/2 di un ampio terrazzo (sub. 57), costituente la copertura della parte ampliata del complesso

immobiliare, che affaccia direttamente su Piazza Roma, la cui superficie commerciale complessiva è di 491 mq.

Si rileva che per l'annesso terrazzo sono da effettuare notevoli lavori di riparazione in quanto l'inefficiente manto di copertura causa gravi danni ai locali commerciali sottostanti.

#### **PIANO PRIMO - ABITAZIONE - sub. 51**

L'appartamento con destinazione abitativa si presenta quasi ultimato. E' pavimentato con parquet. I bagni sono da ultimare con la posa dei sanitari. L'impianto elettrico è anch'esso da ultimare unitamente all'impianto di riscaldamento.

Sono di ottima fattura sia gli infissi esterni in legno con vetrocamera che le porte interne. L'appartamento è servito da ascensore condominiale, con accesso diretto nell'appartamento, che è stato installato ma che sicuramente abbinerà di lavori di completamento e revisione generale.

La superficie commerciale è di 236 mq.

Vi è nella disponibilità dell'appartamento la quota parte di 1/2 di un ampio terrazzo (sub. 57), costituente la copertura della parte ampliata del complesso immobiliare, che affaccia direttamente su Piazza Roma, la cui superficie commerciale complessiva è di 491 mq.

Potrebbe essere abitato completando l'impianto elettrico, di riscaldamento, i bagni e una dipintura generale, mentre per l'annesso terrazzo sono da effettuare notevoli lavori di riparazione in quanto l'inefficiente manto di copertura causa gravi danni ai locali commerciali sottostanti.

#### **PIANO SECONDO - ABITAZIONE - sub. 52 (in corso di costruzione)**

L'appartamento con destinazione abitativa si presenta completo al rustico. Intonacato ma privo di pavimenti che in parte sono presenti nello stesso, pronti per la posa. I bagni sono da costruire per intero. L'impianto elettrico è anch'esso

da ultimare unitamente all'impianto di riscaldamento.

Sono di ottima fattura gli infissi esterni in legno con vetrocamera mentre mancano le porte interne.

La superficie commerciale è di 317 mq.

L'appartamento non è servito da ascensore e potrebbe essere reso abitabile completando l'impianto elettrico, di riscaldamento, nonché realizzando pavimenti, bagni, rivestimenti, tinteggiatura e infissi interni.

#### **PIANO SECONDO ABITAZIONE - sub. 53 (in corso di costruzione)**

L'appartamento con destinazione abitativa si presenta completo al rustico, intonacato e privo di pavimenti. I bagni sono da costruire per intero. L'impianto elettrico è anch'esso da ultimare unitamente all'impianto di riscaldamento.

Sono di ottima fattura gli infissi esterni in legno e vetrocamera mentre mancano le porte interne.

La superficie commerciale è di 239 mq.

L'appartamento potrebbe essere reso abitabile completando l'impianto elettrico, di riscaldamento, nonché realizzando pavimenti, bagni, rivestimenti, tinteggiatura e infissi interni.

L'appartamento è servito da ascensore condominiale con accesso diretto nell'appartamento, che è stato installato ma che sicuramente abbisognerà di lavori di completamento e revisione generale.

#### **PIANO TERZO SOTTOTETTO - sub. 54 (in corso di costruzione)**

L'appartamento mansardato, di grandi dimensioni, con destinazione abitativa si estende sull'intero terzo piano.

Ha la potenzialità per essere facilmente diviso in due con accesso sia dal vano scala centrale che da quello laterale dell'edificio. Si presenta completo al rustico. Intonacato ma privo di pavimenti. I bagni sono da costruire per intero. L'impianto

elettrico è anch'esso da ultimare, l'impianto di riscaldamento è appena iniziato mentre manca completamente l'impianto idrico.

La superficie commerciale è di 583 mq.

Sono di ottima fattura gli infissi esterni costituiti da lucernai a soffitto in quasi tutti i vani, mentre mancano le porte interne.

L'appartamento potrebbe essere reso abitabile completando l'impianto elettrico, di riscaldamento, nonché realizzando pavimenti, bagni, rivestimenti, tinteggiatura e infissi interni.

L'appartamento è servito da ascensore condominiale, con accesso esclusivo, che è stato installato ma che sicuramente abbisognerà di lavori di completamento e revisione generale.

#### FABBRICATO IN AMPLIAMENTO

##### PIANO SEMINTERRATO - sub. 32-35-36

Tutto il piano (autorimessa) risulta rivestito da intonaco civile e pavimentato con battuto di cemento. L'accesso avviene tramite un cancello carrabile e pedonale in ferro posto alla fine della rampa, e mediante un accesso pedonale con portoncino in legno che, attraverso una singola rampa di scale, porta al vano scala centrale di Palazzo Tiberio.

La superficie commerciale è di 345 mq.

L'impianto elettrico in canalizzazione esterna risulta parzialmente realizzato ed in un cattivo stato di conservazione.

Ai diversi sopralluoghi esperiti, l'intero piano è risultato sempre allagato, per una altezza dell'acqua di 35-40 cm. Il perdurare di tale situazione ha causato nel tempo un notevole degrado delle pareti dell'intero piano.

##### PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 28

Il locale commerciale, con accesso su Piazza Roma dalla galleria commerciale e da vetrina laterale, si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, intonaci tinteggiati, impianto elettrico incompleto, bagno funzionante.

La superficie commerciale è di 65 mq.

Seppur in passato già utilizzato, ad oggi risulta che erano stati avviati lavori di adeguamento per diversa tipologia di attività commerciale.

Per il suo riutilizzo sono comunque necessari lavori di manutenzione ordinaria generale.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 29**

Il locale commerciale con accesso sia dalla galleria commerciale, si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico in buono stato, intonaci tinteggiati, impianto elettrico, bagno funzionante.

La superficie commerciale è di 49 mq.

Il locale risulta in passato già utilizzato, ma ad oggi a causa delle gravi infiltrazioni manifestatesi sui muri interni e sul soffitto, causati dalle perdite della copertura a terrazzo sovrastante, verte in cattive condizioni.

Per il suo riutilizzo è da prevedere una manutenzione ordinaria generale, non prima del rifacimento del terrazzo di proprietà degli appartamenti sub. 50 e sub. 51.

#### **PIANO TERRA NEGOZIO - sub. 30**

Il locale commerciale, con accesso dallo spazio laterale e vetrina su piazza Roma, si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico in buono stato, intonaci tinteggiati, impianto elettrico, bagno funzionante.

La superficie commerciale è di 40 mq.

Il locale risulta in passato già utilizzato, ma ad oggi a causa delle infiltrazioni manifestatesi sui muri interni e sul soffitto, causati dalle perdite della copertura a

terrazzo sovrastante, verte in cattive condizioni.

Per il suo riutilizzo è da prevedere una manutenzione ordinaria generale non prima del rifacimento del terrazzo di proprietà degli appartamenti sub. 50 e sub. 51

#### **PIANO TERRA NEGOZIO - sub. 40**

L'ampio locale commerciale, con accesso sia da piazza Roma che dalla galleria commerciale, ha due ampie vetrine con affaccio sulla piazza e sei sulla galleria interna.

Si presenta completo di pavimenti e rivestimenti in gres ceramico in buono stato, intonaci tinteggiati, impianto elettrico, bagni funzionanti, tutto controsoffittato.

La superficie commerciale è di 232 mq.

Il locale risulta in passato già utilizzato, ma ad oggi a causa delle infiltrazioni manifestatesi sui muri interni e sul soffitto, causati dalle perdite della copertura a terrazzo sovrastante, verte in cattive condizioni.

Non è stato possibile verificare la condizione dell'intradosso della copertura perché coperta da controsoffitto.

Per il suo riutilizzo è da prevedere una manutenzione ordinaria generale non prima del rifacimento del terrazzo di proprietà degli appartamenti sub. 50 e sub. 51.

Il riepilogo della consistenza delle suddette unità immobiliari, è riportata nel prospetto seguente nel quale viene indicata l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la superficie commerciale e la superficie netta:

#### *CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI*

<i>Subalterno</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Sup. netta (mq)</i>
32	Seminterrato	Autorimessa	345	290
28	Terra	Locale commerciale	65	51

29	Terra	Locale commerciale	49	41
30	Terra	Locale commerciale	40	33
40	Terra	Locale commerciale	232	194
41	Terra	Locale commerciale	69	51
42	Terra	Locale commerciale	64	43
43	Terra	Locale commerciale	60	44
45	Terra	Locali commerciali - In corso di costruzione	242	170
50	Primo	Abitazione	318	239
51-56	Primo	Abitazione	236	160
52	Secondo	Abitazione - In corso di costruzione	317	240
53	Secondo	Abitazione - In corso di costruzione	239	171
54	Terzo	Abitazione - In corso di costruzione	583	453
57	Primo	Terrazzo comune ai sub. 50 e 51	491	-

NON OGGETTO DI VENDITA

2) abitazione in [REDACTED] in Catasto Foglio 4  
P.lla 871, sub. 2-1-3 e P.lla 631 (fabbricato rurale)

L'immobile ricade in zona "E1" rurale del vigente Programma di Fabbricazione comunale e si compone di un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano, oltre ad un'ampia corte esclusiva (sub. 1) destinata a giardino con folta vegetazione ornamentale e stradina di accesso pavimentata.

Catastalmente è identificato da un garage al piano seminterrato con due accessori annessi (sub. 2) ed una abitazione in villa con al piano seminterrato un cantina, al piano terra una zona giorno e porticato ed al primo piano una zona notte con ampio terrazzo (sub. 3).

I tre livelli sono collegati da un corpo scala a due rampe parallele; inoltre il salone della zona giorno, si collega alla zona notte da una ulteriore importante scala semicircolare a vista.

La superficie commerciale complessiva è di 932 mq.

L'accesso alla villa avviene dalla Strada Statale 17, ubicato circa alla progressiva 209+330 km in direzione di Campobasso, mediante un cancello in ferro



3	Primo	Abitazione	195	158
3	Primo	Terrazzo	60	
1	Terra	Corte (strada, piazzale e giardino)	3405	

Adiacente al cancello di ingresso al lotto dalla Strada Statale 17 (P.lla 871, sub. 2-1-3), è presente un piccolo **Fabbricato Rurale censito in catasto al Foglio n. 4 P.lla 631**. Il fabbricato ricade in zona "E1" rurale del vigente Programma di Fabbricazione comunale e si compone di un unico vano a piano terra, destinato a locale di deposito.

Al Comune di San Polo Matese non sono stati reperiti titoli abilitativi riguardanti il fabbricato. In relazione alla sua tipologia è presumibile che sia stato costruito antecedente il 1/9/1967.

La superficie lorda è pari a mq. 10 e quella netta, a circa mq. 8. La muratura è realizzata in mattoni pieni, il tetto è in legno con doppia falda e manto di copertura in coppi.

L'accesso al locale avviene da una porta in legno, direttamente dalla Strada Statale 17. Non si denotano impianti.

Per eseguire eventuali atti traslativi è necessario censirlo al Catasto Fabbricati Urbano.

Nella presente perizia, la stima del piccolo fabbricato è stata ricompresa nella stima effettuata per la villa (p.lla 871). Tale decisione è motivata dalla constatazione che risulterebbe difficile la sua vendita dalla villa, di cui costituisce di fatto un locale di servizio. Inoltre, una eventuale vendita disgiunta, determinerebbe un deprezzamento della villa.

**Punto 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 i punti di cui sopra).*

*All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

1) **per il fabbricato ubicato in Bojano in Catasto Foglio 62 P.IIa 718, "Palazzo Tiberio"** le pertinenze, accessori, parti comuni sono costituiti dalle seguenti subunità:

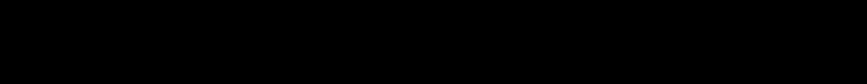
- **sub. 35 - B.C.N.C.** rampa di accesso al sub 32 (autorimessa). Trattasi della rampa scoperta che da Piazza Roma consente l'accesso al piano semi interrato. Ha una lunghezza di circa m. 15 e una larghezza di m. 3,50. E' in calcestruzzo e in buono stato di conservazione.
- **sub. 36 - B.C.N.C.** scala di accesso dal piano autorimessa seminterrato al piano terra. Trattasi di unica rampa di scale in calcestruzzo armato pavimentata in cotto, ben conservata.
- **sub. 37 - B.C.N.C.** rampa pedonale di accesso scoperta ai locali commerciali, sub. 30, 28 e 45. Trattasi di rampa esterna pavimentata in gres ben conservato, con ringhiera di protezione.
- **sub. 38 - B.C.N.C.** ingresso principale e corridoio comune, denominato galleria, che consente l'accesso da Piazza Roma sia ai locali commerciali del fabbricato in ampliamento, sia ai locali commerciali posti al piano terra del fabbricato storico e all'androne di ingresso (sub. 39). Su di essa sono prospicienti anche numerose vetrine dei locali commerciali. Ha forma a T e superficie complessiva di circa mq 111. E' presente anche un bagno funzionante per il pubblico, con caratteristiche idonee per disabili. Sulla copertura sono posti grandi lucernai deputati alla illuminazione naturale. L'intero percorso, che presenta due livelli di piano, è pavimentato in mattonelle di gres. I gradini e la zoccolatura sono realizzati in marmo. Lo stato di conservazione è discreto, ad eccezione del soffitto che presenta vistose e numerose infiltrazioni in particolare in corrispondenza dei lucernari, che dovranno essere sostituiti.
- **sub. 39 - B.C.N.C.** atrio per accedere alle scale (sub. 48). E' costituito da un

ampio disimpegno scoperto di circa mq. 45, con accesso dall'imponente e storico portone principale in legno di Palazzo Tiberio da Corso Umberto I. L'arco del portone in pietra lavorata, la pavimentazione in pietra vulcanica e la scala monumentale prospiciente, conferiscono alla zona di ingresso particolare valenza architettonica. Gli interventi di ristrutturazione hanno tenuto conto e ben conservato i pregevoli elementi architettonici. Il bene comune si ripete a tutti i piani.

- **sub 46 - B.C.N.C.** atrio e scala per accesso secondario. Rappresenta una entrata secondaria di Palazzo Tiberio da Corso Umberto I. Il portone di accesso è in legno e l'atrio è di circa mq. 62, privo di pavimentazione. La scala è a servizio dei sub. 50-52-54 posti ai piani primo, secondo e terzo (sottotetto). Il corpo scala è in buono stato di conservazione. Le pedate dei gradini sono in pietra locale d'epoca di notevole spessore, lavorate a toro.
- **sub 47 - B.C.N.C.** giardinetto al piano terra. Nei sopralluoghi effettuati si è appurato che la piccola area interclusa non è accessibile dagli immobili trattati.
- **sub 48 - B.C.N.C.** scale. Trattasi del corpo scale principale, centrale all'immobile, che dall'atri principale (sub. 39) dà accesso a tutti gli appartamenti dei piani superiori. La scala è a tripla rampa e costituisce un elemento antico e pregevole dello storico Palazzo Tiberio. Le pedate dei gradini sono in pietra locale d'epoca di notevole spessore, lavorate a toro.
- **sub. 55 - B.C.N.C.** ingresso comune da Corso Umberto I, a servizio del vano ascensore. Attualmente risulta comunicante al locale commerciale sub. 43. Il locale è pavimentato e intonacato.
- **sub. 56 - B.C.N.C.** vano ascensore. Lo stesso è presente ai vari piani dell'immobile: a partire dal piano terra occupa il solo ingombro fisico dello stesso, al piano primo risulta pianerottolo pertinenziale dell'appartamento al

sub. 51, al secondo piano è comprensivo del pianerottolo comune ai due appartamenti, al terzo piano è solo ingombro ascensore che permette l'accesso esclusivo a tutto il sottotetto. Lo stato di conservazione è normale. Si fa presente che nella costituzione del Lotto identificato con il numero 11, relativo all'appartamento sub. 51 posto al piano primo, la porzione di pianerottolo del sub 56 è stata considerata parte integrante.

- sub 57 - B.C.N.C. giardino comune ai sub. 50 e 51. Trattasi del terrazzo posto al primo piano, costituente la copertura del fabbricato in ampliamento, con affaccio su Piazza Roma, comune e accessibile dagli appartamenti identificati sub. 50 e 51. E' fruibile per l'intera superficie ad esclusione delle cupole dei lucernari. Manca di pavimentazione, è presente la guaina di impermeabilizzazione ed è dotato di ringhiera perimetrale in ferro battuto di protezione. Necessita di urgente manutenzione, consistente nella sostituzione della guaina, dei lucernari e della posa di idonea pavimentazione. Sono infatti evidenti, come già evidenziato, i danni provocati ai locali commerciali e alla galleria sottostanti.

2)  in Catasto Foglio 4 P.lla 871, sub. 2-1-3 e P.lla 631 (fabbricato rurale) non ci sono parti comuni in quanto le pertinenze sono esclusive.

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

Non vi sono terreni pignorati.

### **Identificazione pregressa dei beni**

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Al fine di cui sopra, allegghi:

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

Dalla documentazione in atti la continuità delle trascrizioni al ventennio precedente al pignoramento, risulta:

- 1) **per il fabbricato ubicato in Bojano in Catasto Foglio 62 P.IIa 718**, "Palazzo Tiberio", regolare, ad eccezione della mancata indicazione della Particella 1363 graffata alle Particelle 716 e 718 sub 17 nella trascrizione dell'atto di acquisto del dante causa dell'esecutata. (REGOLARIZZATA SU EBBSIVANGWIB)
- 2) **per l'abitazione in [redacted] Catasto Foglio 4 P.IIa 871, sub. 2-1-3 e P.IIa 631 (fabbricato rurale)**, regolare, ad eccezione della quota di 1/6 derivante da successione ereditaria per la quale non risulta trascritto Atto di accettazione espressa o tacita e dichiarazione di successione di [redacted]

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

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità 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, convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi.

Nel caso di 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.

Alla luce delle autorizzazioni rilasciate dai Comuni di Bojano e San Polo Matese sulla scorta dei relativi elaborati di progetto autorizzati e come bene evidenziate sulle

allegate planimetrie, si sono riscontrate numerose difformità sui beni oggetto di esecuzione.

Di seguito si indicano le difformità rilevate per le singole unità immobiliari.

1) **per il fabbricato ubicato in Bojano in Catasto Foglio 62 P.lla 718**

**PIANO SEMINTERRATO - sub. 32-35-36**

Nei progetti approvati era previsto un unico ambiente destinato a parcheggio per n. 9 posti auto con una superficie pari a mq. 317,30 che soddisfaceva gli standard urbanistici (Art. 18 Legge 765/67) dai quali si richiedeva una superficie minima di mq. 315,60.

Allo stato attuale sono stati realizzati n. 7 box auto, non autorizzati, con relative tramezzature divisorie, mancanti di porte basculanti. La superficie complessiva dei 7 box auto è pari a mq. 189,60 oltre alla corsia di manovra pari a mq. 100,70 per un totale di mq. 290,30.

Le modifiche non autorizzate sono evidenziate in rosso nell'allegata pianta del seminterrato.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente.

Catastalmente la planimetria (sub. 32) risulta non conforme allo stato dei luoghi, in quanto non sono riportati i muri divisorii realizzati per la definizione dei box auto.

**PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 28**

Nella presente unità immobiliare destinata a locale commerciale, risultano difformi per l'esecuzione di una parete divisoria realizzata per la creazione di un piccolo laboratorio; nello stesso è stata aperta una nuova finestra, inoltre il tramezzo a confine con i sub. 29 e 30 è stato traslato di circa 30 cm.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 29**

Oltre allo spostamento già menzionato per il sub. 28, per il restringimento della zona bagno di circa 30 cm, sono stati ringrossati due tratti di pilastratura a confine con la galleria.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 30**

Oltre allo spostamento già menzionato per il sub. 28, per il restringimento della zona bagno di circa 30 cm, sono stati ringrossati due tratti di pilastri a confine con il percorso pedonale.

La scala di collegamento tra i due piani sfalsati del locale è stata realizzata ruotata di 90° ed infine la porta-vetrata di ingresso è stata spostata di circa 70 cm.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 40**

Non si rilevano difformità. Le dimensioni del locale sono fedeli alle autorizzazioni edilizie rilasciate e coerenti alla piantina catastale.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 41**

Il locale commerciale, contrariamente alla sua definizione catastale, di fatto si compone di un'altro vano, identificato catastalmente dalla U.I.U. p.lla 721 sub. 7. Quindi il locale commerciale risulta composto sia della p.lla 718 sub. 41 che della adiacente p.lla 721 sub. 7, che non risulta staggita nel presente provvedimento giudiziario e deve essere necessariamente unita alla p.lla 718 sub. 41 in quanto non ha altre possibilità di accesso.

È evidente la non conformità delle planimetrie catastali. Inoltre, i due stipi a muro presenti sono stati richiusi a beneficio del locale confinante (sub. 42).

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 42**

Risultano solo piccole modifiche alle nicchie nella muratura, irrilevanti ai fini urbanistici e catastali.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 43**

All'interno del vano principale è stato realizzato un piccolo bagnetto.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO TERRA - NEGOZIO - sub. 45**

Attualmente in corso di costruzione, presenta numerose aperture e chiusure di varchi nella muratura portante, demolizioni di tratti di muratura e una modifica alla distribuzione dei bagni non previste in progetto.

Il cortile presente nella zona centrale, è stato coperto con solaio realizzando un nuovo volume abitativo non autorizzato di circa mq. 13.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente, con particolare attenzione all'aspetto sismico e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO PRIMO - ABITAZIONE - sub. 50**

Anche se la sagoma dell'unità immobiliare corrisponde, risultano numerose aperture e chiusure di varchi nella muratura portante, nonché l'apertura di una finestra prospiciente l'androne e sono stati eseguiti spostamenti e eliminazione di tramezzature.

Inoltre, in luogo del cavedio centrale è stato realizzato un terrazzo praticabile.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente, con particolare attenzione all'aspetto sismico e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO PRIMO - ABITAZIONE - sub. 51**



Nel presente subalterno si riscontra la fusione con la porzione di bene comune non censibile posta al primo piano, individuato con il sub. 56.

Si rileva l'apertura di un varco nella muratura portante e la chiusura di un altro varco. Infine sono state apportate delle lievi modifiche con tramezzature aggiuntive nel vano cucina.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente, con particolare attenzione all'aspetto sismico e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO SECONDO - ABITAZIONE - sub. 52 (in corso di costruzione)**

Sono state eseguite numerose aperture e chiusure nella muratura portante, nonché l'apertura di una finestra prospiciente l'androne. Risulta completamente ridisegnato la disposizione degli spazi rispetto alla situazione di progetto.

In luogo del previsto balconcino all'interno del cavedio centrale predisposto su un solo lato corto, è stato realizzato anche su un lato lungo assumendo una conformazione ad "L".

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente, con particolare attenzione all'aspetto sismico e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO SECONDO - ABITAZIONE - sub. 53 (in corso di costruzione)**

Sono state eseguite sia l'apertura che la chiusura di varchi nella muratura portante, con conseguente spostamento di una porta ed una finestra e sono state eliminate alcune tramezzature.

Le modifiche apportate devono essere sanate urbanisticamente, con particolare attenzione all'aspetto sismico e aggiornate catastalmente.

#### **PIANO TERZO - SOTTOTETTO - sub. 54 (in corso di costruzione)**

Di fatto la presente unità immobiliare è stata conformata in due distinte abitazioni mansardate, dove si riscontrano finiture e impianti in fase di realizzazione.

Per rendere fruibile separatamente le due unità, sono state realizzate tramezzature non previste in vari tratti, oltre all'apertura di varchi nella muratura portante e chiusure di tratti di muratura.

Sono state inoltre aperte finestre non previste sui cortili interni.

Allo stato attuale risulta un organismo edilizio completamente diverso da quello in progetto e quindi tale modifiche devono essere sanate urbanisticamente, con particolare attenzione all'aspetto sismico e aggiornate catastalmente costituendo due distinte unità immobiliari.

2) per l'abitazione in Catasto  
sub. 2-1-3 e P.la 631 (fabbricato rurale):

alla luce delle autorizzazioni rilasciate dal comune di San Polo Matese e sulla scorta dei relativi elaborati di progetto autorizzati, si sono riscontrate numerose e gravi difformità che vengono di seguito elencate.

PIANO SEMINTERRATO sub. 2 e porzione del sub. 3 allocata al S1

Si riscontra subito la costruzione due nuovi piccoli volumi: il primo sul lato Nord-Ovest per ampliamento dell'ingresso principale di accesso all'abitazione; il secondo nella parte Nord-Est completamente interrato e destinato a locale di deposito.

Per la restante parte, pur avendo rispettato l'ingombro massimo di progetto, non si riscontrano locali destinati ad attività agricola bensì sono accertati un garage di notevole dimensione, tre locali deposito, una centrale termica, un bagno e una taverna: quindi non corrispondenti alla destinazione ed uso previste in progetto.

Sono state inoltre realizzate nuove tramezzature, spostamento e aperture di finestre, determinando anche una diversa distribuzione interna, oltre alle difformità urbanistiche anzi citate.

*possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

Dai sopralluoghi sui beni oggetto di perizia si evince che:

- tutti gli immobili di "Palazzo Tiberio" censiti in catasto al foglio 62 particella 718, costituenti il complesso edilizio, composto da negozi, garages, appartamenti e unità in corso di costruzione, si presentano liberi da persone e cose e sono nella disponibilità del custode giudiziario;

occupato dal

**Punto 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 di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Campobasso e dalla documentazione in atti, non risultano contratti di locazione in essere sia per gli immobili costituenti il complesso di Palazzo Tiberio, sia per l'immobile di San Polo Matese.

**Punto 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 lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenti provvedimenti in ordine alla custodia.*

Per la determinazione del più probabile valore locativo, si è proceduto ad effettuare indagini sulle quotazioni di locazioni al metro quadro di locali commerciali e con altre destinazioni urbanistiche in Bojano e zone limitrofe, confrontandoli con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine svolta ha fatto rilevare i seguenti prezzi di locazione, per metro quadro di

superficie commerciale:

- locali commerciali (negozi): prezzi variabili tra 3,00 e 3,50 €/mq per mese. Le tabelle OMI del 1 semestre 2021, riportano tariffe per locali commerciali ubicati in zona "B1" (Centrale/Centro Urbano) di Bojano, variabili tra 4,40 e 7,50 €/mq mensili;
- abitazioni civili: prezzi variabili tra 2,50 e 3,00 €/mq per mese. Le tabelle OMI del 1 semestre 2021, riportano tariffe per abitazioni ubicate in zona "B1" (Centrale/Centro Urbano) di Bojano, variabili tra 2,40 e 3,30 €/mq mensili;
- ville e villini: prezzi variabili tra 2,50 e 3,50 €/mq per mese. Le tabelle OMI del 1 semestre 2021, riportano tariffe per ville e villini ubicati in zona "B1" (Centrale/Centro Urbano) di Bojano, variabili tra 2,40 e 3,60 €/mq mensili;
- box: prezzi variabili tra 1,00 e 1,50 €/mq per mese. Le tabelle OMI del 1 semestre 2021, riportano tariffe per locali box in zona "B1" (Centrale/Centro Urbano) di Bojano, variabili tra 1,20 e 1,80 €/mq mensili;

Da quanto rilevato e in considerazione della destinazione urbanistica dei singoli beni oggetto di perizia, della ubicazione, caratteristiche costruttive, conformazione planimetrica e stato di conservazione, si è assunto che i più probabili canoni di locazione ritenuti equi ed applicabili al momento della stima per i beni valutati, in relazione anche al difficile momento economico che sta interessando le aree interne del territorio regionale, sono i seguenti:

- per i locali commerciali ubicati nel fabbricato in ampliamento, aventi ampie vetrine affacciate su Piazza Roma e nella galleria comune e accesso dalla stessa Piazza, costituiti dai sub. 28-29-30-40 della particella 718 Foglio 62 Comune di Bojano: **prezzo di locazione**: 3,20 €/mq che si ritiene opportuno ridurre del 20% per le considerazioni sopra esposte, corrispondente a **2,56 €/mq per mese**;
- per i locali commerciali ubicati al piano terra del fabbricato storico, con

accesso da Corso Umberto I e dalla parte più interna della galleria comune, costituiti dai sub. 41-42-43 della particella 718 Foglio 62 Comune di Bojano: **prezzo di locazione: 3,00 €/mq** che si ritiene opportuno ridurre del 20% per le considerazioni sopra esposte, corrispondente a **2,40 €/mq per mese**;

- **per le abitazioni**, con accesso da Corso Umberto I, costituiti dai sub. 50-51 della particella 718 Foglio 62 Comune di Bojano: **prezzo di locazione: 3,00 €/mq** che si ritiene opportuno ridurre del 20% per le considerazioni sopra esposte, corrispondente a **2,40 €/mq per mese**;
- **per il locale autorimessa**, seminterrato con accesso da rampa su Piazza Roma costituito dal sub. 32 e dai sub. 35 e 36 B.C.N.C. della particella 718 Foglio 62 Comune di Bojano: **prezzo di locazione: 1,20 €/mq** che si ritiene opportuno ridurre del 20% per le considerazioni sopra esposte, corrispondente a **0,96 €/mq per mese**.
- **per la villa di [redacted]** costituita dai sub. 2-1-3 della particella [redacted] Fabbricato Rurale: **prezzo di locazione: 2,80 €/mq per mese**;

Pertanto, il valore locativo delle singola unità immobiliare oggetto di pignoramento che si trovano nello stato di poter essere locati (sono esclusi pertanto i beni "in corso di costruzione"), è determinato, per mese e per anno, considerando il prezzo di locazione per metro quadro moltiplicato per la superficie commerciale rilevata.

Gli importi determinati sono stati approssimati alla cifra intera:

1. **abitazione - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 50 e ½ del terrazzo sub. 57** - Zona censuaria: 1 Categoria: A/2 - Classe 3 - Consistenza: 12 vani - Superficie catastale: 324 mq - Rendita: € 1.016,39 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Primo

❖ canone di locazione - abitazione civile:

$$\text{€/mq } 2,40 * \text{mq } 318 = \underline{763,00 \text{ €/mese}} \text{ e } \underline{9.156,00 \text{ €/anno}}$$

2. **abitazione - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 51 e ½ del terrazzo sub. 57** - Zona censuaria: 1 Categoria: A/2 - Classe 3 - Consistenza: 9 vani - Superficie catastale: 219 mq - Rendita: € 762,29 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Primo

❖ canone di locazione - abitazione civile:

$$\text{€/mq } 2,40 \times \text{mq } 236 = \underline{\underline{566,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{6792,00 \text{ €/anno}}}$$

3. **box autorimessa - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 32** Zona censuaria: 1 Categoria: C/6 - Classe 1 - Consistenza: 308 mq - Superficie catastale: 340 mq - Rendita: € 652,18 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Seminterrato (S1)

❖ canone di locazione - autorimessa:

$$\text{€/mq } 0,96 \times \text{mq } 345 = \underline{\underline{331,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{3.972,00 \text{ €/anno}}}$$

4. **locale commerciale - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 28** - Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 - Classe 3 - Consistenza: 58 mq - Superficie catastale: 58 mq - Rendita: € 655,90 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 29 - Piano Terra

❖ canone di locazione - locale commerciale:

$$\text{€/mq } 2,56 \times \text{mq } 65 = \underline{\underline{166,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{1.992,00 \text{ €/anno}}}$$

5. **locale commerciale - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 29** - Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 39 mq - Superficie catastale: 47 mq - Rendita: € 594,18 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 27 - Piano Terra

❖ canone di locazione - locale commerciale:

$$\text{€/mq } 2,56 \times \text{mq } 49 = \underline{\underline{125,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{1.500,00 \text{ €/anno}}}$$

6. **locale commerciale - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 30** - Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 32 mq - Superficie catastale: 38 mq - Rendita: € 487,54 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 25 - Piano Terra

❖ canone di locazione - locale commerciale:

$$\text{€/mq } 2,56 \times \text{mq } 40 = \underline{\underline{102,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{1.224,00 \text{ €/anno}}}$$

7. **locale commerciale - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 40**  
- Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 - Classe 3 - Consistenza: 186 mq -  
Superficie catastale: == - Rendita: € 2.439,95 - Indirizzo: Corso Umberto I n.  
37 - Piano Terra

❖ canone di locazione - locale commerciale:

$$\text{€/mq } 2,56 \times \text{mq } 232 = \underline{\underline{594,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{7.128,00 \text{ €/anno}}}$$

8. **locale commerciale - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 41**  
- Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 48 mq -  
Superficie catastale: 53 mq - Rendita: € 731,30 - Indirizzo: Corso Umberto I  
n. 37 - Piano Terra

❖ canone di locazione - locale commerciale:

$$\text{€/mq } 2,40 \times \text{mq } 69 = \underline{\underline{165,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{1.980,00 \text{ €/anno}}}$$

9. **locale commerciale - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 42**  
- Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 42 mq -  
Superficie catastale: 56 mq - Rendita: € 639,89 - Indirizzo: Corso Umberto I  
n. 37 - Piano Terra

❖ canone di locazione - locale commerciale:

$$\text{€/mq } 2,40 \times \text{mq } 64 = \underline{\underline{153,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{1.836,00 \text{ €/anno}}}$$

10. **locale commerciale - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 43**  
- Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 45 mq -  
Superficie catastale: 50 mq - Rendita: € 685,60 - Indirizzo: Corso Umberto I  
n. 37 - Piano Terra

❖ canone di locazione - locale commerciale:

$$\text{€/mq } 2,40 \times \text{mq } 60 = \underline{\underline{144,00 \text{ €/mese}}} \text{ e } \underline{\underline{1.728,00 \text{ €/anno}}}$$

11. villa - Comune di [REDACTED] Particella 871 - sub. 2 - Zona  
censuaria: == Categoria: C/6 - Classe 1 - Consistenza: 219 mq - Superficie  
catastale: 219 mq - Rendita: € 203,59 - Indirizzo: Contrada Petrarà n. == -  
Piano S1

Comune di [REDACTED] 4 Particella 871 - sub. 1-3 - Zona

censuaria: == Categoria: A/7 - Classe U - Consistenza: 17,5 vani - Superficie catastale: 471 mq - Rendita: € 1.220,13 - Indirizzo: Contrada Petrarà n. == - Piano S1 - T1

Comune di [REDACTED] cella 631 - Fabbricato Rurale - Superficie catastale: 10 mq

❖ canone di locazione - villa:

€/mq 2,80 x mq 932 = 2.609,00 €/mese e 31.308,00 €/anno.

Sono escluse dalla determinazione del canone di locazione, le unità in corso di costruzione, costituite da:

- **locali commerciali - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 45 -** Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == - Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terra.
- **abitazione - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 52 -** Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == - Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Secondo
- **abitazione - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 53 -** Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == - Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Secondo
- **abitazione - Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 54 -** Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == - Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terzo (sottotetto).

#### **Quesito D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**Punto 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 a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*
- *Indichi specificatamente quali sono i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'affrancazione di canoni, livelli, riscatto, etc.*



- Permesso di Costruire in Variante n. 48 del 04.10.2007;
- Denuncia di Inizio Attività n. 44/08 del 10.07.2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 105/08 del 04.11.2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 35/09 del 20.04.2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 70/09 del 20.08.2009;
- Certificato di Agibilità parziale del 28.10.2008, riguardante i sub. 28-29-30-32;
- Certificato di Agibilità parziale del 10.08.2009, riguardante i sub. 40-30-41-42-43-50-51;
- Certificato di Agibilità parziale del 21.12.2009, riguardante il sub. 40.

Da quanto rilevato risulta che tutte le unità immobiliari ultimate sono dotate di certificato di agibilità, ma, ad esclusione del sub. 40, per tutti sono state riscontrate difformità urbanistiche.

2. per l'abitazione

Catasto

Foglio P.lla 871, sub. 2-1-3 e P.lla 631 (fabbricato rurale) l'immobile è stato oggetto, per la sua costruzione, delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 15/92 del 06.11.1992
- Concessione Edilizia in Variante n. 12/93 del 26.09.1993.

Dalla loro consultazione è risultato che gli immobili non sono corrispondenti ai progetti autorizzati, con irregolarità di tipo urbanistiche che riguardano la sola distribuzione degli spazi interni alle singole unità immobiliari, ma, rispettano sia la volumetria e la destinazione d'uso, sia le parti prospettiche dell'intero edificio (palazzo storico e nuovo ampliamento).

Le irregolarità rilevate per le singole unità immobiliari sono graficamente evidenziate sulle piantine allegate (**Allegati n. 6a-b**)

Tutte le unità immobiliari non risultano essere in possesso di certificazione energetica.

**Punto 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 di abusi riscontrati;*

*dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 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. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

Le irregolarità sono state perpetuate in epoca successiva alle date degli ultimi titoli abilitativi, sia per Palazzo Tiberio di Bojano che per l'abitazione in [REDACTED]

Le opere realizzate in difformità ai progetti approvati per l'intero edificio costituente Palazzo Tiberio, sono sanabili urbanisticamente, con particolare attenzione all'aspetto statico dello stesso.

**Punto 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 tese al ripristino della funzionalità dei beni ove gravemente compromessa);*

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

Non ricorre.

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

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

Non ricorre.

#### **Quesito F – Formazione dei lotti**

**Punto 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.

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare si è proceduto alla formazione di lotti distinti per singola unità immobiliare costituenti il complesso edilizio di Palazzo Tiberio, rispettando il criterio del censimento catastale [REDACTED] comune [REDACTED]

#### **Lotti relativi ai beni costituenti il Palazzo Tiberio, censiti in catasto al foglio 62 particella 718 del Comune di Bojano**

##### **LOTTO N. 1**

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 32 Zona censuaria: 1 Categoria: C/6 – Classe 1 – Consistenza: 308 mq – Superficie catastale: 340 mq – Rendita: € 652,18 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Seminterrato (S1) [REDACTED]

##### **LOTTO N. 2**

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 28 – Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 – Classe 3 – Consistenza: 58 mq – Superficie catastale: 58 mq – Rendita: € 655,90 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 29 - Piano Terra

##### **LOTTO N. 3**

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 29 – Zona censuaria: 1 Categoria: C/1 – Classe 4 – Consistenza: 39 mq – Superficie catastale: 47 mq

- Rendita: € 594,18 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 27 - Piano Terra

#### LOTTO N. 4

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 30 - Zona censuaria: 1  
Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 32 mq - Superficie catastale: 38 mq  
- Rendita: € 487,54 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 25 - Piano Terra

#### LOTTO N. 5

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 40 - Zona censuaria: 1  
Categoria: C/1 - Classe 3 - Consistenza: 186 mq - Superficie catastale: == -  
Rendita: € 2.439,95 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terra

#### LOTTO N. 6:

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 41 - Zona censuaria: 1  
Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 48 mq - Superficie catastale: 53 mq  
- Rendita: € 731,30 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terra

#### LOTTO N. 7

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 42 - Zona censuaria: 1  
Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 42 mq - Superficie catastale: 56 mq  
- Rendita: € 639,89 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terra

#### LOTTO N. 8

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 43 - Zona censuaria: 1  
Categoria: C/1 - Classe 4 - Consistenza: 45 mq - Superficie catastale: 50 mq  
- Rendita: € 685,60 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terra

#### LOTTO N. 9

- Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 45 - Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == -  
Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terra.

#### LOTTO N. 10

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 50 e ½ del terrazzo sub. 57  
B.C.N.C. - Zona censuaria: 1 Categoria: A/2 - Classe 3 - Consistenza: 12  
vani - Superficie catastale: 324 mq - Rendita: € 1.016,39 - Indirizzo: Corso

Umberto I n. 37 - Piano Primo

LOTTO N. 11

1. Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 51, porzione da definire del sub. 56 e ½ del terrazzo sub. 57 - Zona censuaria: 1 Categoria: A/2 - Classe 3 - Consistenza: 9 vani - Superficie catastale: 219 mq - Rendita: € 762,29 - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Primo

LOTTO N. 12

- Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 52 - Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == - Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Secondo

LOTTO N. 13

- Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 53 - Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == - Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Secondo

LOTTO N. 14

- Comune di Bojano Foglio 62 Particella 718 - sub. 54 - Categoria: **in corso di costruzione** - Classe == - Consistenza: == - Superficie catastale: == - Rendita: == - Indirizzo: Corso Umberto I n. 37 - Piano Terzo (sottotetto)

Lotto relativo all'abitazione in [REDACTED] in  
Catasto Foglio P.lla 871, sub. 2-1-3 e P.lla 631 (fabbricato rurale)

LOTTO N. 15

- Comune di San Polo Matese Foglio 4 Particella 871 - sub. 2 - Zona censuaria: == Categoria: C/6 - Classe 1 - Consistenza: 219 mq - Superficie catastale: 219 mq - Rendita: € 203,59 - Indirizzo: Contrada Petrarà n. 21 - Piano S1
- Comune di San Polo Matese Foglio 4 Particella 871 - sub. 1-3 - Zona censuaria: == Categoria: A/7 - Classe U - Consistenza: 17,5 vani - Superficie catastale: 471 mq - Rendita: € 1.220,13 - Indirizzo: Contrada Petrarà n. 21 - Piano S1 - T1
- Comune di San Polo Matese Foglio 4 Particella 631 - Fabbricato Rurale - Superficie catastale: 10 mq

**Punto 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.

La tipologia del fabbricato e le sue caratteristiche intrinseche di villa signorile, però, non si presta ad una divisione funzionale, se non con notevoli aggravii di costi e svalutazione dell'intero compendio.

Pertanto si è proceduto alla stima dell'intero delle sub-unità costituenti l'immobile e la corte.

#### **Quesito G – Valore del bene e costi**

**Punto 1** – Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commercializzabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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.

La determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto di stima è stata eseguita adoperando il procedimenti di stima sintetico per comparazione.

La stima per comparazione diretta è consistita nel determinare il più probabile valore di mercato per metro quadro dei bene oggetto di stima, mediante la ricerca e l'analisi di mercato di beni simili, per destinazione urbanistica e caratteristiche intrinseche, oggetto di compravendita nel territorio di Bojano e aree limitrofe.

La determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati è stata effettuata moltiplicando il valore unitario per metro quadro stabilito, per la superficie commerciale degli immobili calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati, secondo la seguente formula:

$$Vm = Pu \times Sc$$

dove:

*V<sub>m</sub>* è il valore di mercato ricercato del bene pignorato.

*P<sub>u</sub>* è il prezzo unitario per metro quadro;

*S<sub>c</sub>* è la superficie commerciale calcolata del bene.

I **prezzi unitari** per metro quadro applicati per la definizione del valore delle singole unità immobiliari pignorate, sono stati determinati applicando coefficienti correttivi ai singoli prezzi scaturiti dal confronto dai valori unitari rilevabili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, da borsini ed agenzie immobiliari e rilevati direttamente attraverso indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari locali.

Per le singole unità immobiliari, sono state inoltre quantificati i costi per la loro regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale, che sono stati detratti al valore del bene. A tal fine, resta inteso che eventuali prove di stabilità e di materiali e le eventuali necessarie opere di consolidamento, non sono ad oggi quantificabili in quanto conseguenti ai risultati delle prove stesse.

Sulla scorta di quanto sopra si è proceduto alla determinazione del valore dei singoli beni pignorati.

**LOTTO n. 1 - Come di Bojano – Palazzo Tiberio**

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	
62	718	32	S1	Autorimessa	345,00	350,00	0,70	245,00	84 525,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 8 000,00
<b>VALORE DI VENDITA (con arrotondamento discrezionale)</b>									<b>76 525,00</b>

### LOTTO n. 2 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	
62	718	28	T	Locale commerciale	65,00	1 100,00	0,80	880,00	57 200,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 4 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>53 200,00</b>

### LOTTO n. 3 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	
62	718	29	T	Locale commerciale	49,00	1 100,00	0,80	880,00	43 120,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 3 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>40 120,00</b>

### LOTTO n. 4 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio



Foglio	P.lla	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	30	T	Locale commerciale	40,00	1 100,00	0,80	880,00	35 200,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 3 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>32 200,00</b>

### LOTTO n. 5 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	40	T	Locale commerciale	232,00	1 100,00	0,85	935,00	216 920,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									-
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>216 920,00</b>

### LOTTO n. 6 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.lla	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	41	T	Locale commerciale	69,00	1 000,00	0,90	900,00	62 100,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									-
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>62 100,00</b>

### LOTTO n. 7 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	42	T	Locale commerciale	64,00	1 000,00	0,90	900,00	57 600,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									-
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>57 600,00</b>

### LOTTO n. 8 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	43	T	Locale commerciale	60,00	1 000,00	0,90	900,00	54 000,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 2 500,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>51 500,00</b>

### LOTTO n. 9 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	45	T	Locale polivalenti - in corso di costruzione	242,00	850,00	0,75	637,50	154 275,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 12 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>142 275,00</b>


### LOTTO n. 10 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	50	Piano Primo	Abitazione	318,00	685,00	1,35	924,75	294 070,00
62	718	57	Piano Primo	Terrazzo per 1/2	246,00	80,00	1,00	80,00	19 680,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 6 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>307 750,00</b>


### LOTTO n. 11 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	51-56	Piano Primo	Abitazione	236,00	685,00	1,25	856,25	202 075,00
62	718	57	Piano Primo	Terrazzo per 1/2	246,00	80,00	1,00	80,00	19 680,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									- 5 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>216 755,00</b>


### LOTTO n. 12 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	52	Piano Secondo	Abitazione - in corso di costruzione	317,00	685,00	0,75	513,75	162 858,75
 Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale -									8 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>154 858,75</b>

### LOTTO n. 13 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	53	Piano Secondo	Abitazione - in corso di costruzione	239,00	685,00	0,80	548,00	130 972,00
 Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale -									4 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>126 972,00</b>

### LOTTO n. 14 - Come di Bojano - Palazzo Tiberio

Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
62	718	54	Piano Terzo	Abitazione - in corso di costruzione	583,00	685,00	0,60	411,00	239 613,00
 Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale -									10 000,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>229 613,00</b>


~~LOTTO n. 15 – Comune di [REDACTED]~~

Foglio	P.la	Sub	Piano	Destinazione urbanistica	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Coefficiente correttivo	Valore unitario applicato	Valore di mercato
					mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro
●	817	2	S1	Autorimessa e depositi	261,00	175,00	1,70	297,50	77.647,50
●	817	2	S1	Abitazione	77,00	250,00	2,50	625,00	48.125,00
●	817	3	Piano Terra	Abitazione	252,00	250,00	3,00	750,00	189.000,00
●	817	3	Piano Terra	Portico	87,00	150,00	2,50	375,00	32.625,00
●	817	3	Piano Primo	Abitazione	195,00	250,00	2,80	700,00	136.500,00
●	817	3	Piano Primo	Terrazzo	60,00	125,00	1,00	125,00	7.500,00
●	817	1	Terra	Corte (strade, piazzale, giardino e recinzione)	3.405,00	7,00	1,00	7,00	23.835,00
●	631		Terra	Fabbricato Rurale	10,00	150,00	1,00	150,00	1.500,00
Costi di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale									34.500,00
<b>VALORE DI VENDITA</b>									<b>551.232,00</b>

Il valore complessivo degli immobili oggetto di stima, risulta pertanto:

- Palazzo Tiberio, Corso Umberto I, censito in catasto al foglio 62 particella 718

del Comune di Bojano: **€ 1.833.809,00** (Euro *unmilioneottocentotretatremila ottocentonove/00*);

- Abitazioni  Catasto Foglio P.lla 871, sub. 2-1-3 e P.lla 631 (fabbricato rurale): **€ 551.232,00** (Euro *cinquecentocinquantunomiladuecentotrentadue/00*);

**per un totale complessivo di € 2.385.041,00** (Euro *duemilionitrecentottantacinquemilazeroquarantuno/00*).

**Punto 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.*

Non sono rilevabili opere abusive.

**Punto 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. Cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Il sottoscritto si rende disponibile a fornire i dovuti chiarimenti in ordine al lavoro svolto, che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Il C.T.U. – Tribunale di Campobasso

Dott. Agr. Antonio Giambattista Santopolo