

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Fallimentare N. 03/2021 R.G.

Promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice delegato [REDACTED]

C.T.U. ing. [REDACTED]

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

**al FG 4, P.IIa 316 sub 4-5-6-7-8-9-14-15-16-17-20-22-23-25-26-27-30-31-
32-33-36;**

FG 4, P.IIe nn. 580-584-588-600-602;

PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. [REDACTED] nominato C.T.U. così come comunicatogli con ordinanza del G.E. [REDACTED] del **12.08.2021 (Rif. All. 1)**, compariva presso la cancelleria per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso in data **12.08.2021** dove, dopo aver segnalato l'assenza di motivi di incompatibilità e prestato il giuramento nella formula di rito, gli veniva conferito l'incarico nei seguenti termini:

- A -

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

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

pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

- ❖ *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- ❖ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

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

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

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

- C -

Stato di possesso

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

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

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

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

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

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

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

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

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

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.

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

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

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

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

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

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

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

- F -

Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt.720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerato come piena proprietà perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e

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

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
- Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione;
- *che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, **con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio, reperibile al link https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_l1JboV0R0Tn_ojGXSA o in cancelleria in formato telematico;***
- *che l'esperto allegghi alla relazione:*

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

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

INVITA

Il Consulente:

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

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

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

AUTORIZZA

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

DISPONE

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

ORDINA

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

(...)

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

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

Per l'espletamento dell'incarico veniva concesso al sottoscritto il termine di giorni **90** con decorrenza dal **12.08.2021 (Rif. All. 1)**, con scadenza il **10.11.2021**, ma in considerazione delle difficoltà riscontrate nel reperire la necessaria documentazione, per le quali si è stati costretti, a causa del COVID19, a ricorrere a procedure a distanza, in data **03.11.2021** si è reso necessario richiedere alla S.V. una prima **proroga di 75 gg** con scadenza il **24.01.2022**. Successivamente è stata richiesta una seconda **proroga di gg. 90** concessa dal G.E. con scadenza il **24.04.2022**. Avendo già completato e consegnato le perizie relative ai beni ricadenti nei Comuni [REDACTED] [REDACTED], visto il grande quantitativo di beni immobili da valutare ed essendo ancora in corso i sopralluoghi e gli accertamenti presso i Comuni e l'Agenzia delle Entrate, è stata quindi richiesta e concessa una terza **proroga di**

gg.90 con scadenza il **22.07.2022**. Avendo fatto richiesta al Comune di Cercepiccola (CB) dei documenti necessari alla valutazione degli immobili ricadenti nel territorio di tale Comune (**Rif.All. 16**), ma non avendo ancora ottenuto riscontro a tale richiesta, si è reso necessario richiedere una quarta **proroga di gg.90**. Avendo infine ottenuto la documentazione richiesta solo a ridosso della scadenza dei termini concessi dal giudice, è stata richiesta una quinta **proroga di gg.60** per completare le operazioni peritali. Infine, per portare a termine le perizie rimaste ancora in sospeso è stato necessario richiedere una sesta **proroga di gg.60 (Rif. All. 2)**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver acquisito in formato cartaceo la documentazione inerente all'esecuzione di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U ha provveduto in data **04.04.2022** ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, le visure catastali, gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa (**Rif. All. 3 e 4**) degli immobili pignorati al fine di poterli meglio individuare anche planimetricamente in sede di sopralluogo.

In data **29.10.2022** il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al collaboratore ing. [REDACTED], ha effettuato un **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Cercepiccola (CB), in particolare l'immobile in corso di costruzione individuato in catasto al FG 4, P.Illa 316 sub 4-5-6-7-8-9-14-15-16-17-20-22-23-25-26-27-30-31-32-33-36 e i terreni di cui al Fg 4 P.Ille nn. 580-584-588-600-602. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato anche un rilievo fotografico (**Rif. All. 5**). Poiché il piano seminterrato non era completamente accessibile, solo in data **17.11.2022** il sig. [REDACTED] ha dato la disponibilità, mediante l'apertura dei locali, al fine di procedere con un secondo sopralluogo. Durante tale sopralluogo in cui è stato effettuato sia un rilievo metrico che fotografico, all'interno dei locali si è riscontrata la presenza di materiale edile (tavolame, impalcature ecc.) nonché un camion. Il sig. [REDACTED] ha dichiarato che tali beni non sono di sua proprietà, ma appartengono ad altra ditta.

RISPOSTE AI QUESITI

- A -

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

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

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del notaio [REDACTED] e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare dott.ssa [REDACTED]. La documentazione catastale è stata acquisita e risulta completa e conforme. In particolare gli immobili corrispondenti al FG. 4 P.IIa 316 sub 4 e 36 risultano accatastate in categoria F/1 - "Area urbana", mentre i sub 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 risultano accatastati in categoria F/3 - "Unità in corso di costruzione". I terreni corrispondenti al FG. 4 P.IIe nn. 580-584-588-600-602 sono edificabili in quanto ricadenti in zona C1 del piano di fabbricazione e accatastati come seminativi di classe I.

Poiché i fabbricati risultano in corso di costruzione non sono state redatte le planimetrie catastali, ma soltanto l'elaborato planimetrico (**Rif. All. 3**).

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

I beni oggetto di stima sono pervenuti al debitore tramite l'atto del

29.01.1993 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede CAMPOBASSO (CB)
Repertorio n.21485 - Trascrizione n.1141.1/1993 in atti dal 07.10.1993, la sig.ra
[REDACTED] nata a
[REDACTED] vendeva la proprietà al sig. [REDACTED]
per 1/2 e al sig. [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2.

In seguito con Atto di compravendita del 22.12.1993 Pubblico ufficiale
notaio [REDACTED] di CAMPOBASSO (CB), Repertorio n. 22120 - Voltura n.
147.1/1994 e n. 148.1/1994 in atti dal 28.01.1994, il sig. [REDACTED] acquistava
il diritto di proprietà per 1000/1000 sui beni **(Rif. All. 10)**.

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

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

Dall'estratto del registro degli atti di matrimonio acquisito presso il Comune
di [REDACTED]
risulta coniugato con [REDACTED]
[REDACTED] ed in regime di separazione dei beni dal 27.09.1997 **(Rif. All. 7)**.

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

Non è stata acquisita in quanto dalla documentazione agli atti e dagli
accertamenti effettuati l'intestatario del bene non risulta una persona giuridica.
I beni sono di proprietà per 1000/1000 del sig. [REDACTED]

*Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo
ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa
l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a
partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle
iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine*

cronologico, evidenziando l'eventuale avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

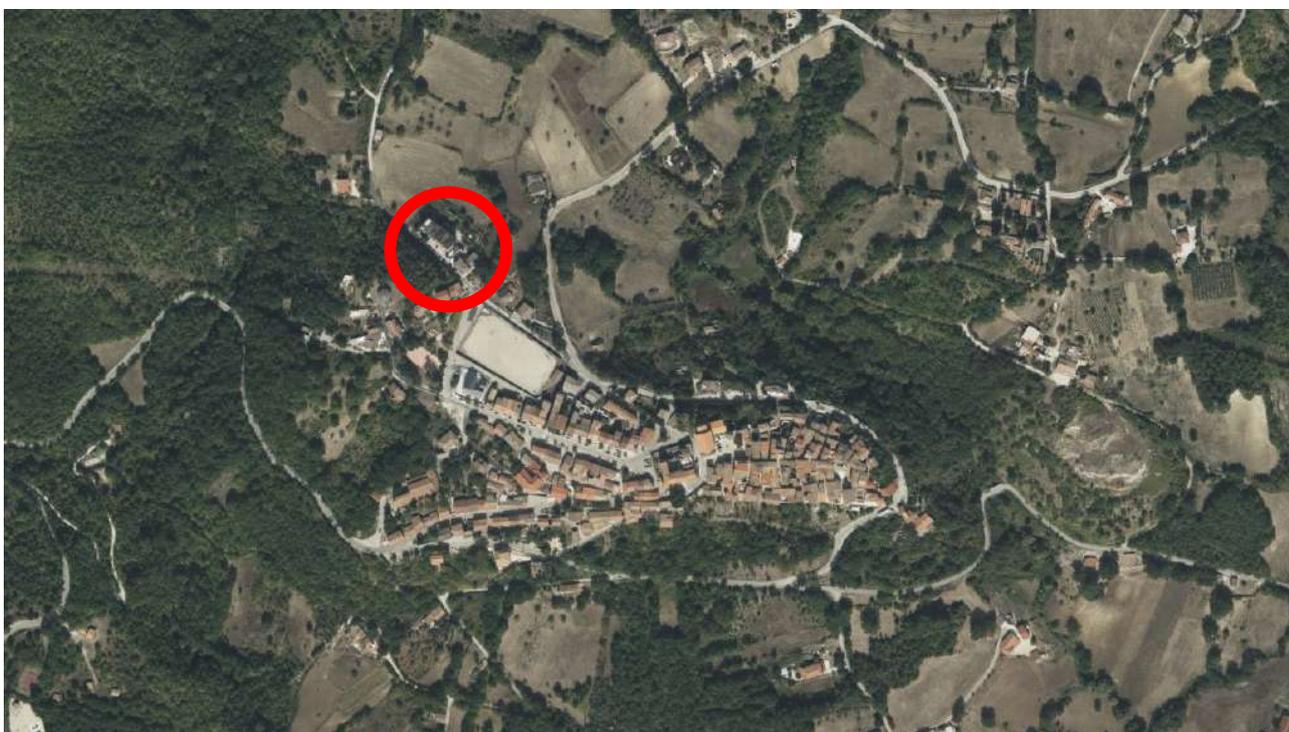
Gli immobili oggetto del procedimento fanno parte di un edificio per abitazioni e negozi, completato solo parzialmente. Le parti non ancora completate del fabbricato, catastalmente risultanti in corso di costruzione, sono quelle oggetto di pignoramento. I lavori di costruzione appaiono comunque fermi da tempo, inoltre la licenza edilizia è scaduta quindi per riprendere i lavori è necessario presentare una nuova richiesta presso il Comune di Cercepiccola (CB). Fanno parte dei beni pignorati anche i terreni adiacenti e retrostanti al fabbricato. Secondo il progetto presentato, nella P.lla 316 del FG. 4, i sub nn. 5-6-7-8-9-14 corrispondono a garage; i sub nn. 15-16-17-20 corrispondono a negozi; i sub nn. 22-23-25-26-27-30-31-32 corrispondono ad appartamenti. Detti locali non sono utilizzati in quanto privi di impianti, tramezzature e finiture.

I sub nn. 4 e 36 sono enti urbani, ovvero terreni classificati come porzioni di fabbricato. Essi corrispondono alla rampa di accesso ai locali garage del piano seminterrato anch'essa non completata ed è costituita solo da inerti quali misto di cava (pietrisco compattato con terreno).

I terreni di cui al FG. 4 P.IIe nn. 580-584-588-600-602 sono edificabili in quanto classificati dal Piano di Fabbricazione come "zona C1 - Residenziale - semintensiva di espansione" e sono attualmente incolti; detti terreni sono stati utilizzati come accorpamento per la realizzazione della volumetria del fabbricato **(Rif. All. 17)**.

- ❖ *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e /o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*

I beni pignorati sono ubicati a Cercepiccola (CB) in via Roma snc, alle porte del centro abitato, nelle vicinanze del campo sportivo comunale. Nella vista satellitare seguente, il cerchio rosso evidenzia la posizione dei beni oggetto di pignoramento in relazione con l'aggregato urbano di Cercepiccola (CB):

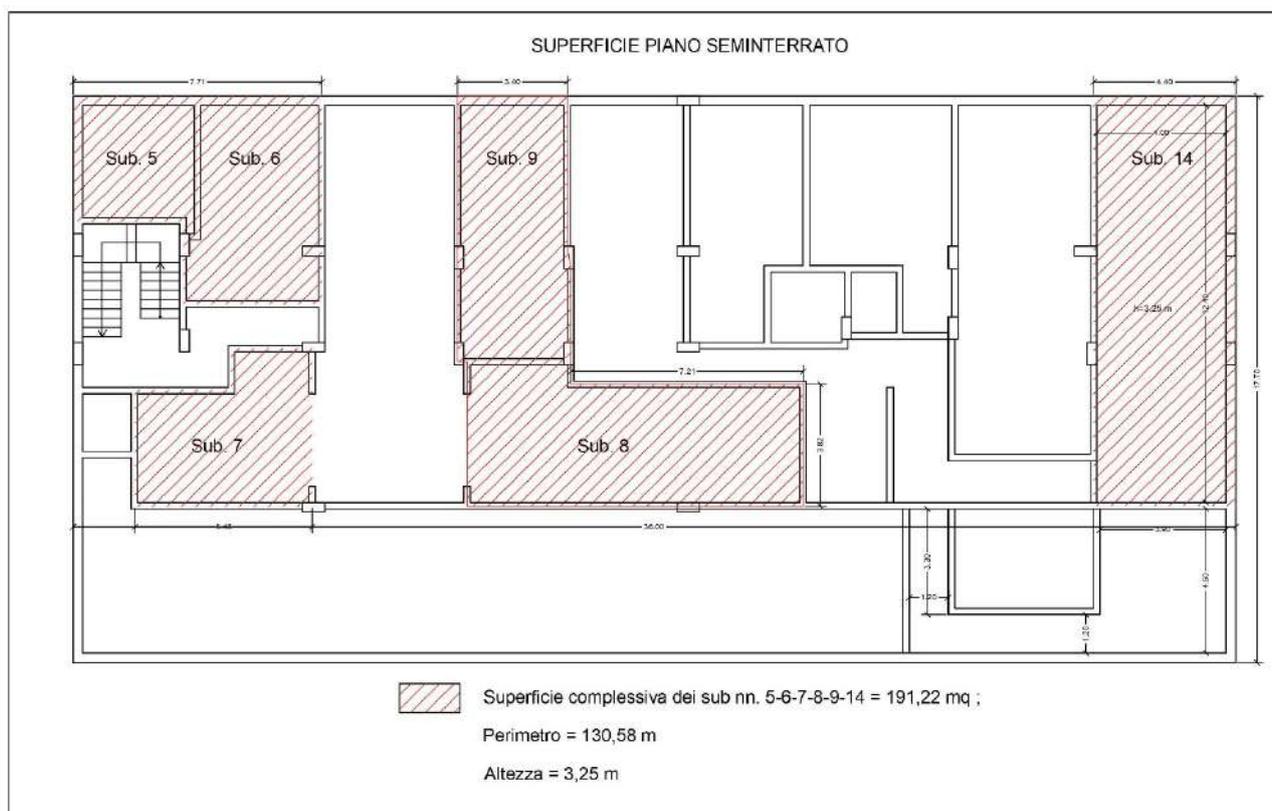


Vista satellitare. Il cerchio rosso indica la posizione dei beni in relazione con l'abitato di Cercepiccola (CB)

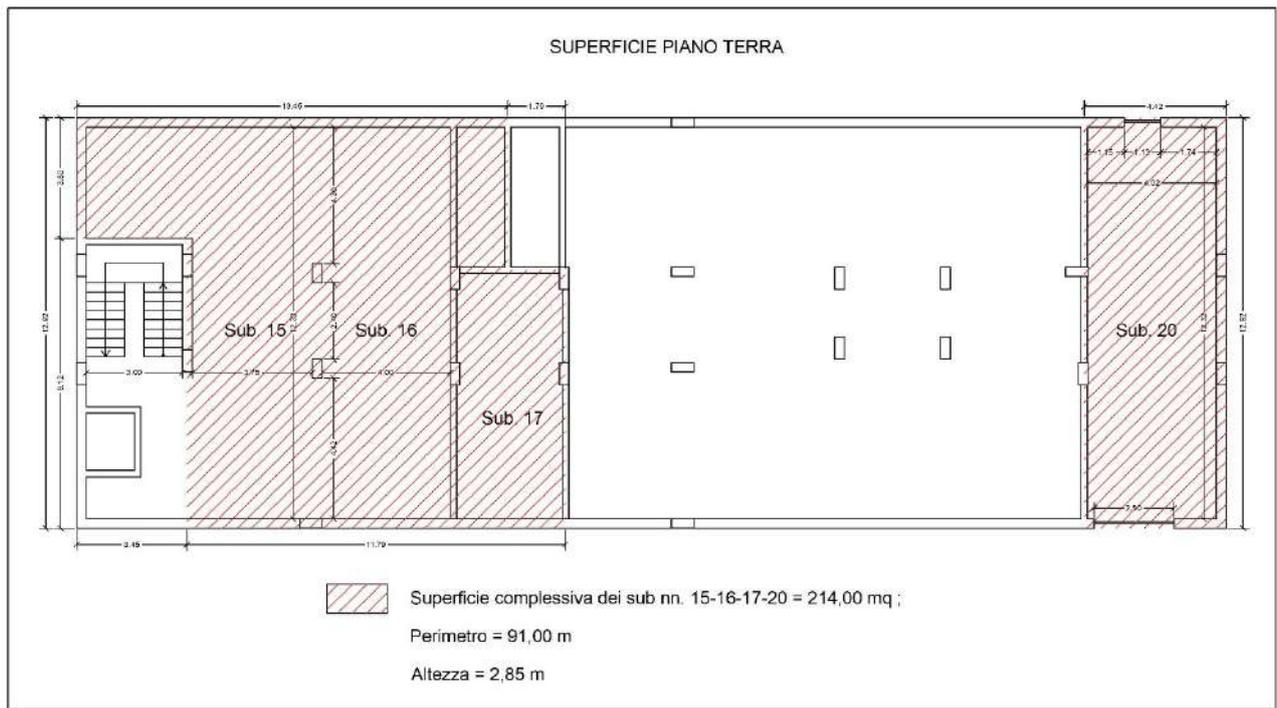
❖ *la superficie commerciale ed utile;*

Per quanto riguarda l'edificio in corso di costruzione, individuato al FG. 4 P.IIIa 316 sub. nn. 5-6-7-8-9-14-15-16-17-20-22-23-25-26-27-30-31-32-33, la superficie commerciale è stata determinata sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, nonché dal progetto architettonico depositato in fase di richiesta del Permesso di Costruire (**Rif. All. 11**). Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

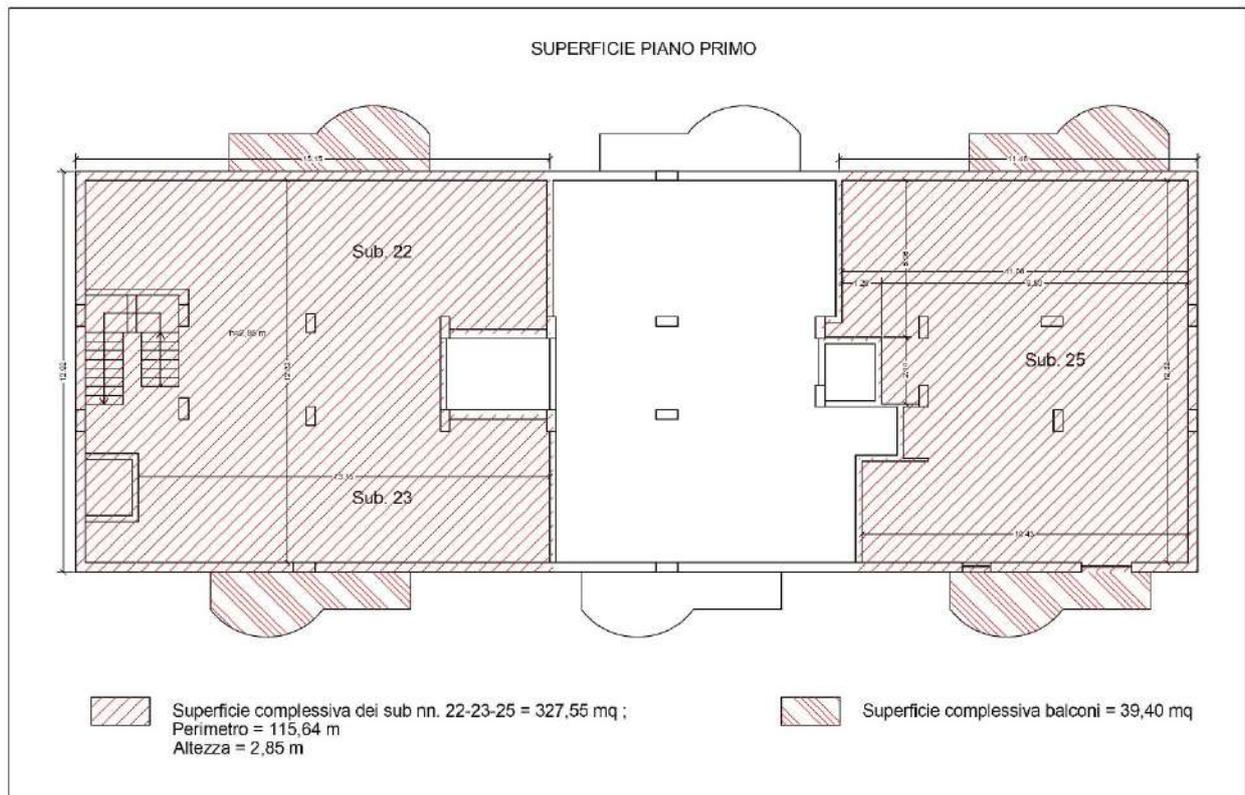
Le superfici commerciali sono date dalla somma della superficie dei locali principali e degli accessori, nonché le porzioni di essi, aventi altezza utile maggiore di 1,50 m; non sono state computate quelle di altezza utile inferiore a 1,50 m.; la superficie dei balconi, terrazze e simili viene computata nella misura del 30% fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali. I seguenti elaborati mostrano graficamente le superfici individuate (**Rif. All. 14**):



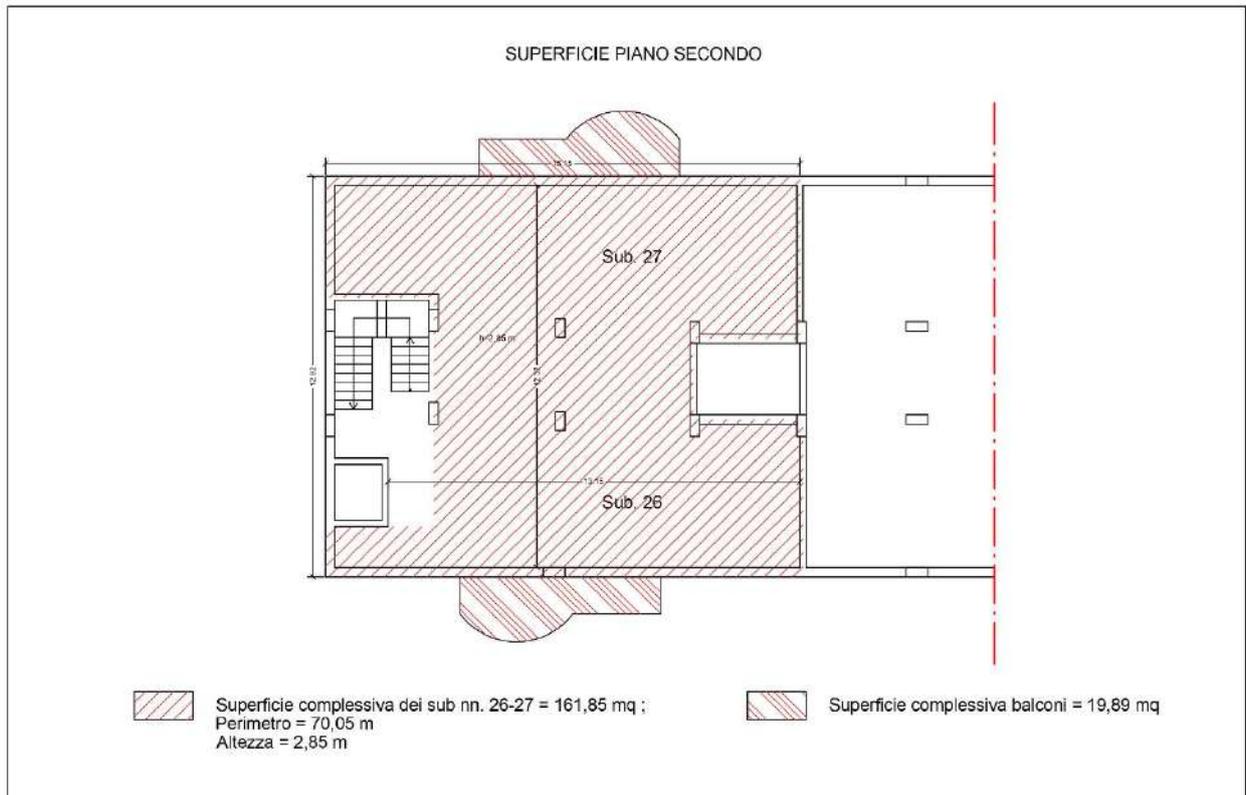
Superfici piano seminterrato, sub 5-6-7-8-9-14



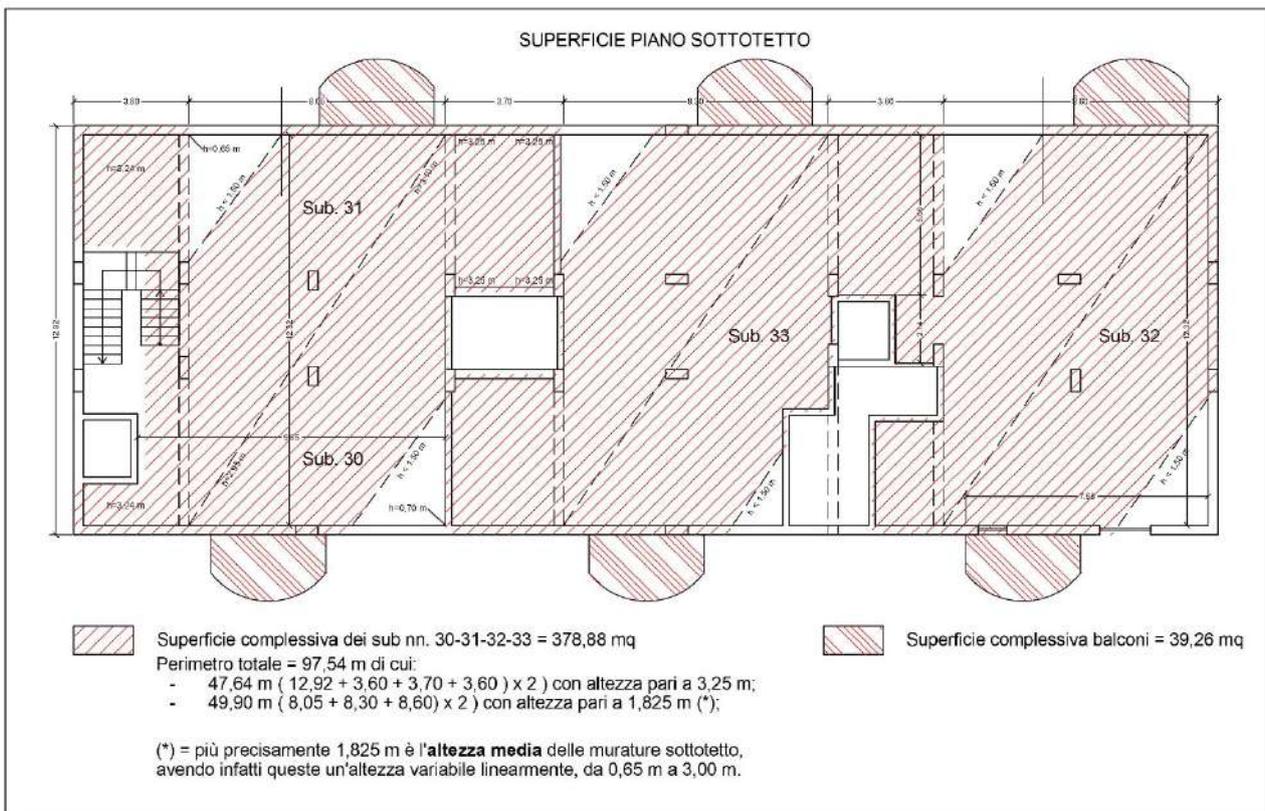
Rilievo e superfici piano terra, sub 15-16-17-20



Rilievo e superfici piano primo, sub. 23-24-25



Rilievo e superfici piano secondo, sub 26-27



Rilievo e superfici piano sottotetto, sub 30-31-32-33

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piano seminterrato – Sub nn. 5-6-7-8-9-14	191,22 mq	1,0	191,22 mq
Piano terra - Sub nn. 15-16-17-20	214,00 mq	1,0	214,00 mq
Piano primo - Sub nn. 22-23-25	327,55 mq	1,0	327,55 mq
Piano primo balconi	39,40 mq	0,3	11,82 mq
Piano secondo - Sub nn. 26-27	161,85 mq	1,0	161,85 mq
Piano secondo balconi	19,89 mq	0,3	5,97 mq
Piano sottotetto - Sub nn. 30-31-32-33	378,88 mq	1,0	379,00 mq
Piano sottotetto balconi	39,26 mq	0,3	11,78 mq
	Totale		1.303,19 mq
Totale in c.t.			1.300,00 mq

La superficie commerciale, in cifra tonda è quindi *pari a mq 1.300,00*.

Non è possibile calcolare la superficie utile perché l'edificio risulta in corso di costruzione e i vani non sono stati delimitati, mancano tramezzature, tamponature, porte, finestre ecc.

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

Gli immobili oggetto del procedimento consistono come detto in un fabbricato in corso di costruzione e in terreni edificabili attualmente incolti. Il fabbricato di cui trattasi è un edificio per abitazioni, negozi e garage, parzialmente realizzato e composto da un piano seminterrato e 4 piani fuori terra, serviti da due scale e da due ascensori. Le parti pignorate corrispondono ai sub classificati in categoria F/3 - "Unità in corso di costruzione", non si riscontrano lavori in corso per il loro completamento, ovvero i lavori risultano fermi. La licenza edilizia risulta scaduta, per cui per poter riprendere i lavori occorre presentare un nuovo progetto di completamento e ottenere una nuova

licenza edilizia presso il Comune di Cercepiccola (CB). Allo stato attuale quindi mancano gran parte delle tramezzature, delle pavimentazioni, dei serramenti e delle finiture murarie, sia interne che esterne. Le parti oggetto di pignoramento corrispondono, da progetto, a garage, negozi e abitazioni.

Parte della corte che circonda il fabbricato è classificata come "ente urbano" e allo stato attuale risulta in corso di costruzione. I terreni, classificati come "Seminativi di classe 1", sono posizionati alle spalle dell'edificio per abitazioni e sono tra di loro contigui. Risultano allo stato attuale incolti, ricoperti di vegetazione rada e spontanea. Dal Piano di Fabbricazione del Comune di Cercepiccola (CB) sono classificati in zona C1 - residenziale - semintensiva di espansione - per cui sono edificabili.

❖ *tutti i riferimenti catastali attuali:*

- ✚ Edificio in corso di costruzione, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 316 sub 4-5-6-7-8-9-14-15-16-17-20-22-23-25-26-27-30-31-32-33-36, Piano S1-T-1-2;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 580 qualità Seminativo Classe 1, superficie 506 mq, rendita domenicale € 1,83; reddito agrario € 2,22;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 584 qualità Seminativo Classe 1, superficie 242 mq, rendita domenicale € 0,87; reddito agrario € 1,06;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 588 qualità Seminativo Classe 1, superficie 272 mq, rendita domenicale € 0,98; reddito agrario € 1,19;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla

600 qualità Seminativo Classe 1, superficie 150 mq, rendita domenicale € 0,54; reddito agrario € 0,66;

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 602 qualità Seminativo Classe 1, superficie 80 mq, rendita domenicale € 0,29; reddito agrario € 0,35;

(Rif. All. 3 e 4).

La somma totale delle superfici dei terreni (escluse quindi le aree urbane pertinenti al fabbricato in corso di costruzione) è pari a 1.250 mq.

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

CONFINI:

- ✚ l'edificio in corso di costruzione individuato in catasto alla p.lla 316, risulta confinante a nord con la p.lla 581, a sud con le p.lle nn. 552-586, a est con le p.lle nn. 580-584-600-602, ad ovest con la strada comunale via Roma;
- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 580, risulta confinante a nord con le particelle nn. 587-588, a sud con la p.lla 602, a ovest con le p.lle 600-602, ad est con la p.lla 584;
- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 584, risulta confinante a nord e ad est con la p.lla 590, a sud con la p.lla 316, ad ovest con le p.lle nn. 580-602;
- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 588, risulta confinante a nord con la particella 587, a sud-est con la p.lla 590, a sud-ovest con la p.lla 580;

- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 600, risulta confinante a nord con la particella 581, a sud-ovest con la p.lla 316, a sud-est con la p.lla 580;
- ✚ il terreno individuato in catasto alla p.lla 602, risulta confinante a nord con la particella 580, a sud-ovest con la p.lla 316, ad est con la p.lla 584;

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



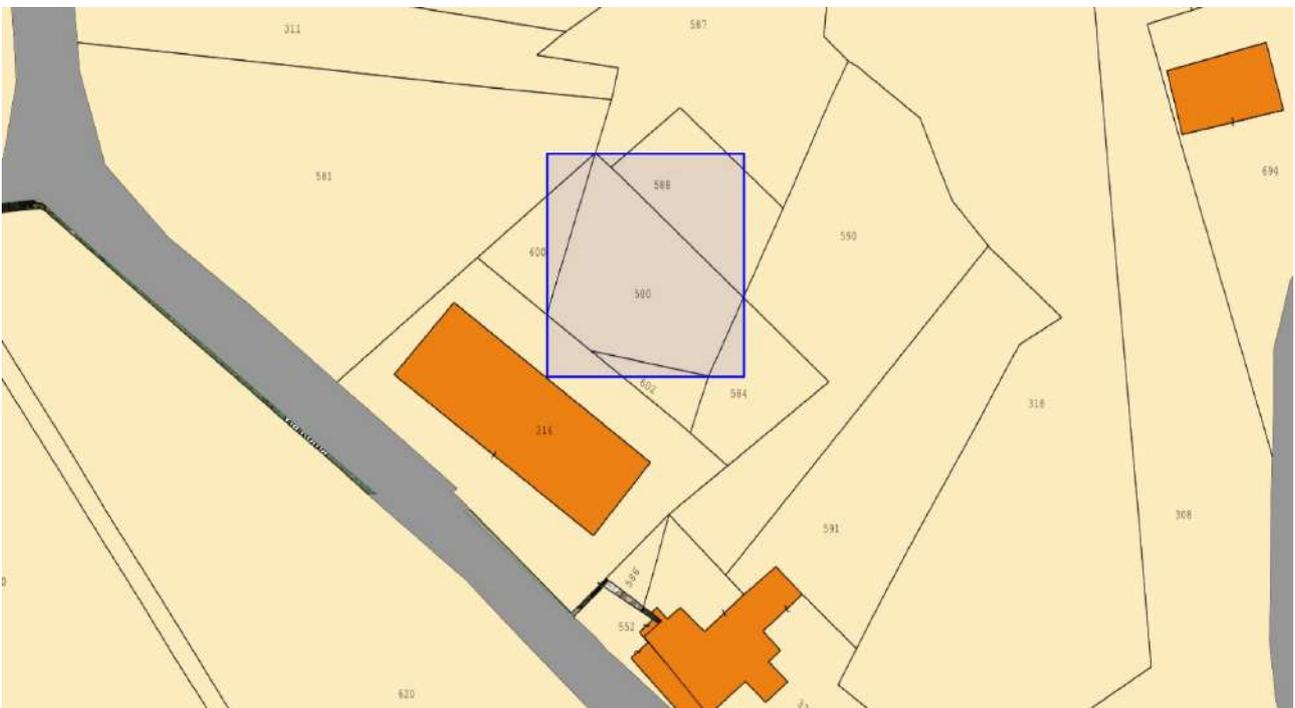
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.4 P.lla 316



Vista particella catastale FG.4 P.lla 316



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.4 P.IIa 580



Vista particella catastale FG.4 P.IIa 580



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.4 P.IIa 584



Vista particella catastale FG.4 P.IIa 584



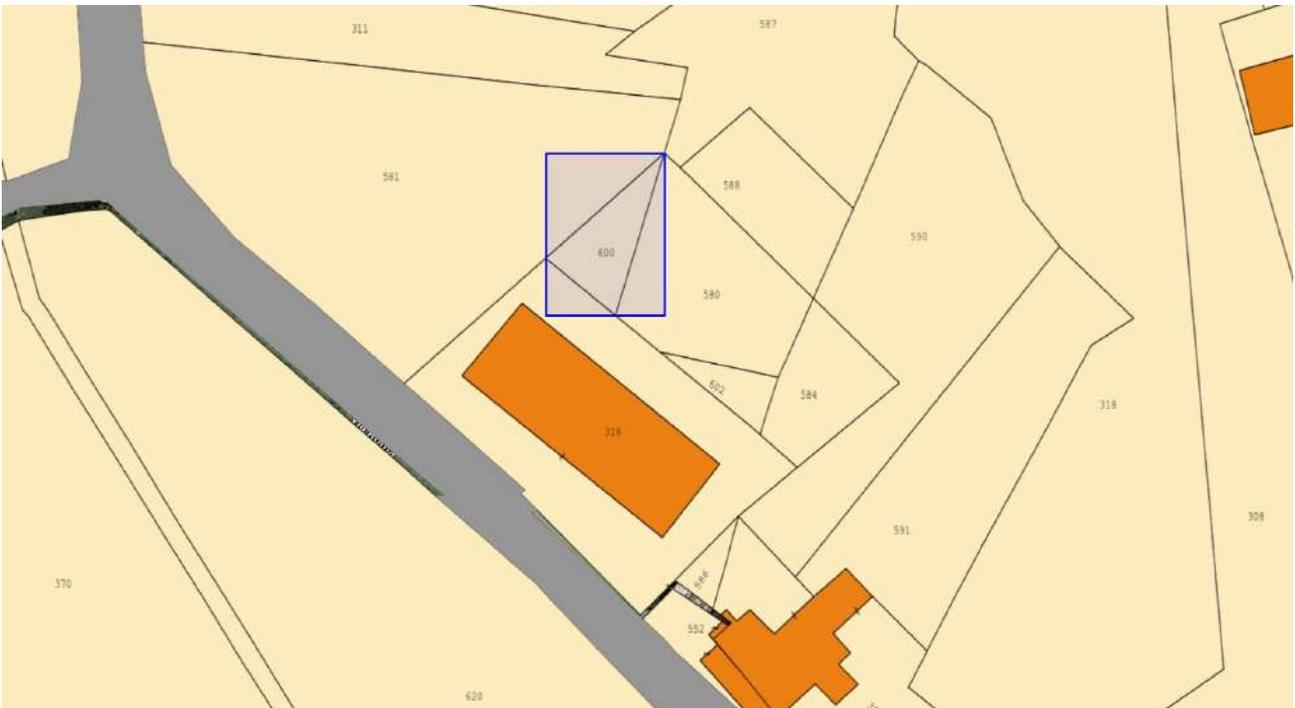
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.4 P.IIa 588



Vista particella catastale FG.4 P.IIa 588



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.4 P.IIa 600



Vista particella catastale FG.4 P.IIa 600



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG.4 P.IIa 602



Vista particella catastale FG.4 P.IIa 602

❖ *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

Gli immobili oggetto del procedimento consistono in un fabbricato in corso di costruzione e in adiacenti terreni edificabili attualmente incolti. Oltre a quelli

precedentemente descritti, il fabbricato è composto da ulteriori sub non appartenenti al sig. ████████ consistenti in appartamenti, cantine e garage attualmente utilizzati. Il fabbricato è servito da due scale: la prima che chiameremo "scala A", è posta sul lato ovest del fabbricato e risulta in corso di costruzione e al servizio di altri sub tutti ugualmente in corso di costruzione. La seconda scala è posizionata sul versante opposto e la chiameremo "scala B". Quest'ultima è al servizio sia dei sub già completi e utilizzati, sia dei sub in corso di costruzione. L'ultimo piano sottotetto è composto interamente da sub accatastati in corso di costruzione. La copertura è realizzata a falde inclinate alternata ad alcuni tratti piani. Sul lato sud, al piano terra e fronte strada, il complesso è dotato di una corte pavimentata a servizio dei locali commerciali.

I terreni oggetto di pignoramento sono ubicati sul lato posteriore dell'edificio e risultano attualmente in stato di abbandono. Su tali terreni è presente una gru per costruzioni, smontata ed adagiata al suolo, anch'essa in evidente stato di abbandono, vista la fitta vegetazione che la ricopre quasi completamente. Infine sull'ente urbano corrispondente al sub 36, ovvero sul terreno contiguo al fabbricato nella parte posteriore nord giace, in apparente stato di abbandono, un box prefabbricato da cantiere.

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

Il fabbricato di cui alla particella 316, è dotato di una pertinenza accessoria consistente nella corte circostante il fabbricato, pavimentata sul lato sud, fronte strada. Al piano seminterrato il corridoio di accesso ai garage è una parte comune dell'edificio, così come i due corpi scala e ascensore (scala A lato ovest, scala B lato est) che danno accesso ai piani superiori. Da precisare che la scala A - lato ovest è in corso di costruzione, da completare, risultando attualmente

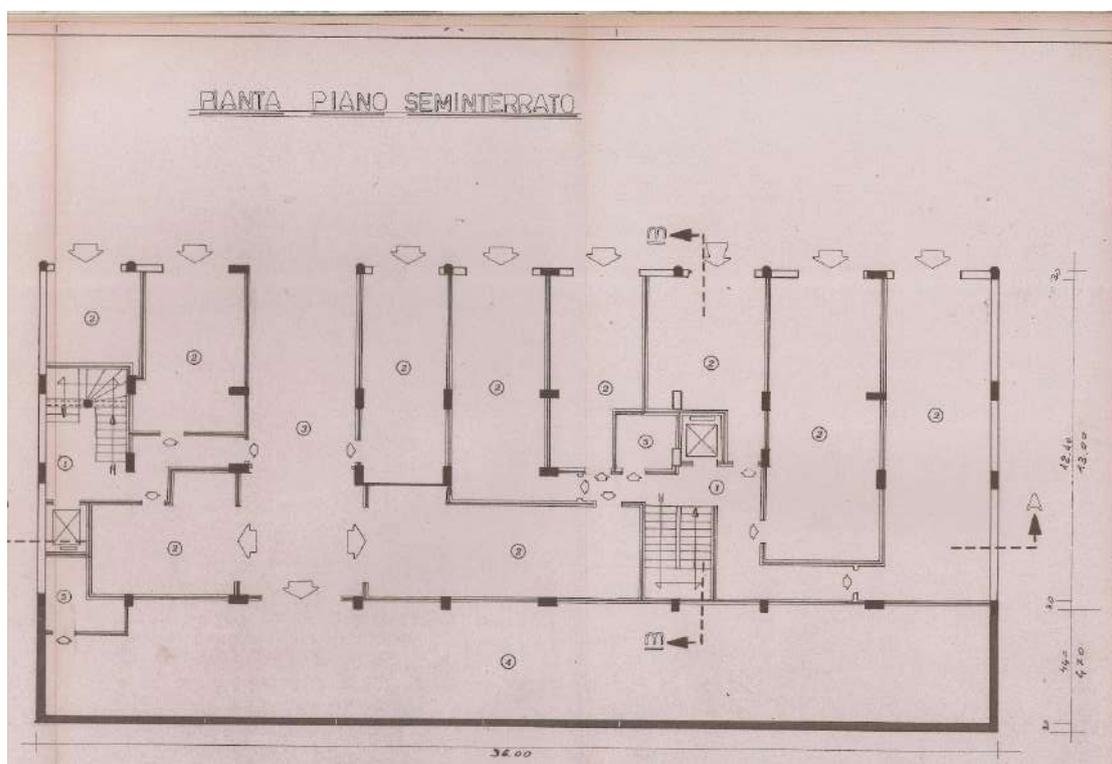
composta dalla sola struttura in calcestruzzo armato e priva di corrimano e finiture. Solo la scala B - lato est risulta completata. Il regolamento condominiale non risulta presente, non essendo ancora istituito il condominio.



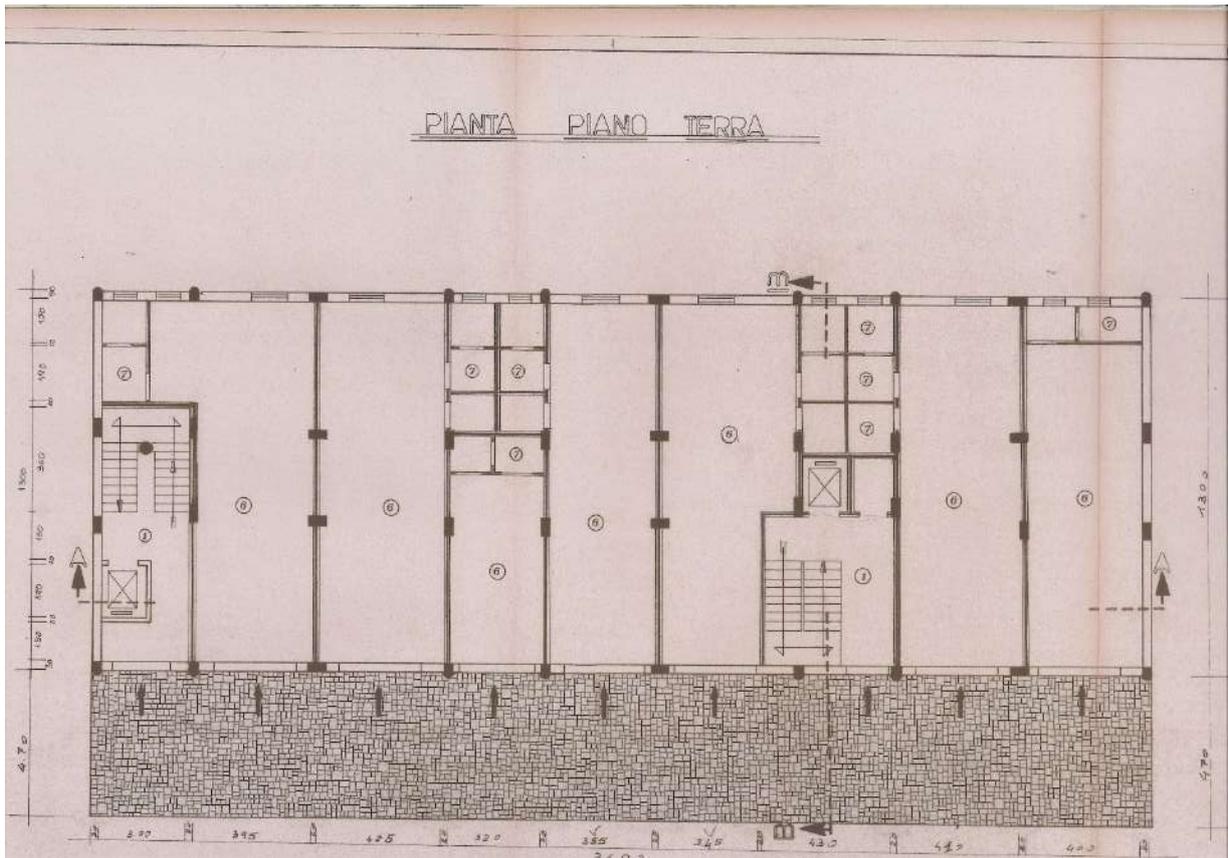




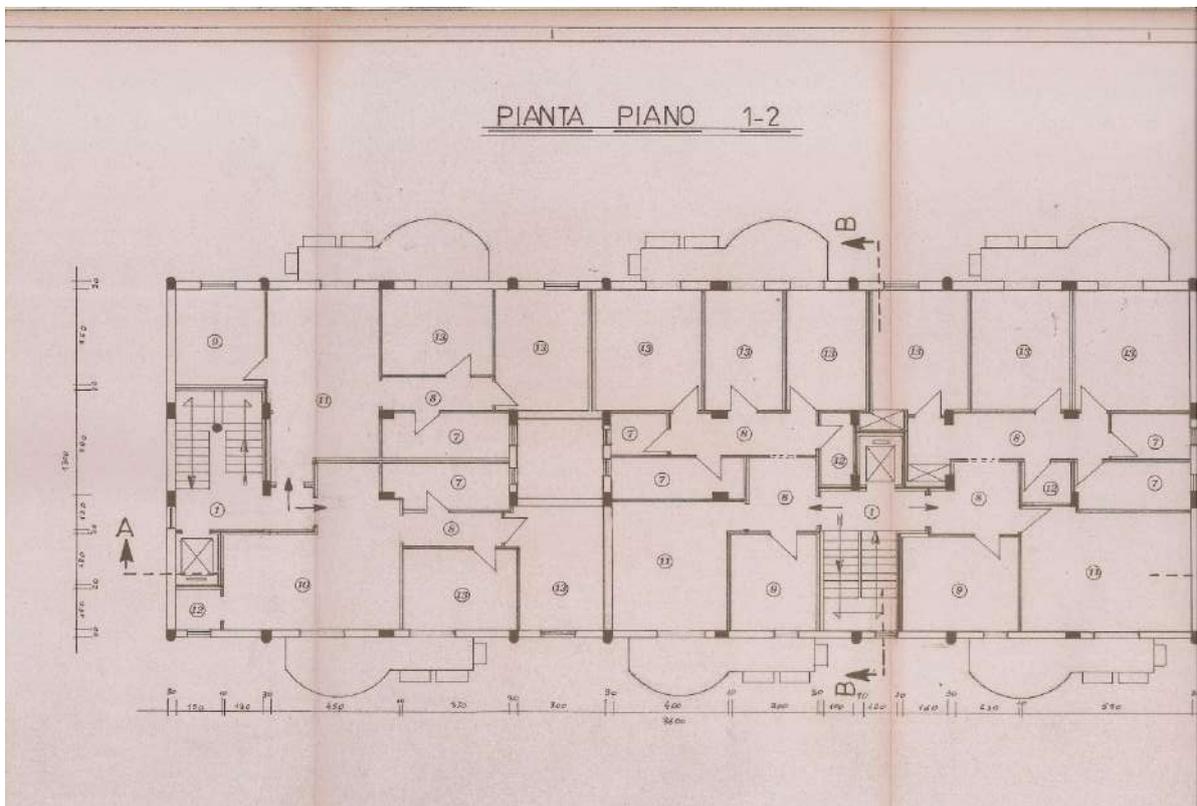
Le planimetrie di progetto dell'edificio in corso di costruzione, sono le seguenti (**Rif. All. n. 11**):



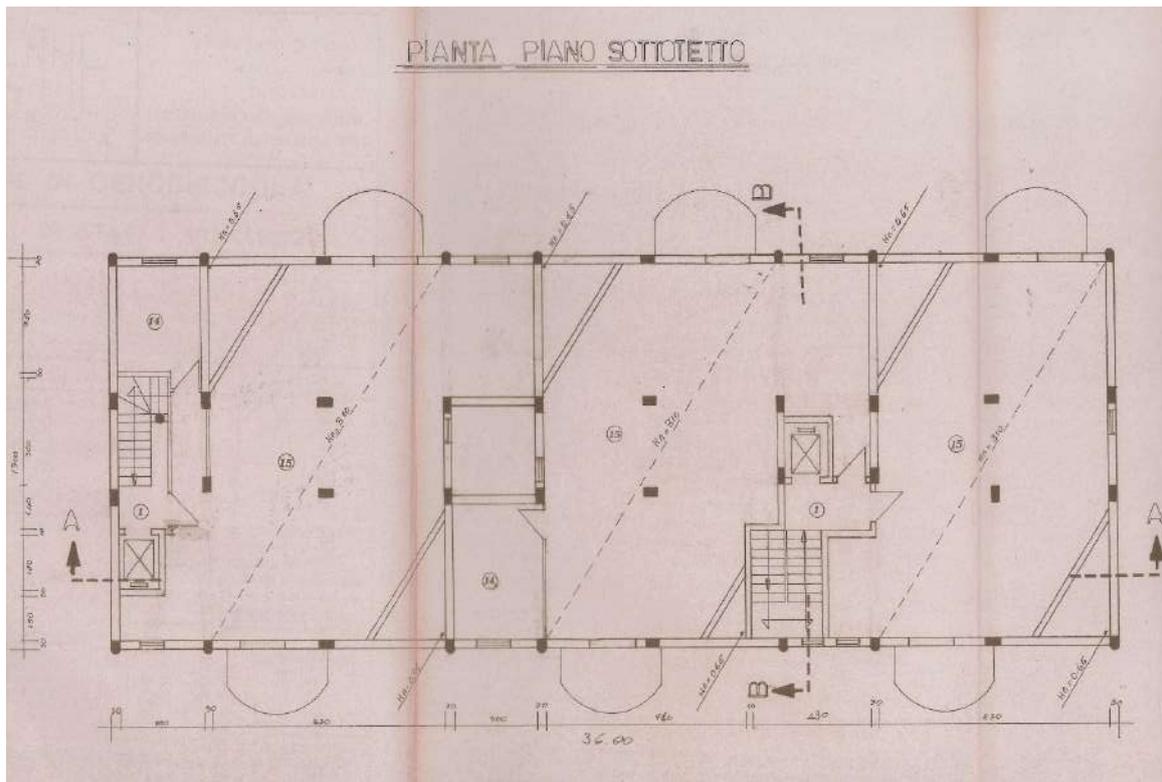
Pianta seminterrato



Pianta piano terra



Pianta piano primo e secondo



Pianta sottotetto

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



I terreni, corrispondenti al FG.4 particelle nn. 316-580-584-588-600-602, per effetto del Piano di Fabbricazione del 1988 del Comune di Cercepiccola (**Rif. All. 6**) e successive varianti, sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA C1 - Residenziale - semintensiva di espansione

Foglio 4 Part. n. 316-580-584-588-600-602



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

I certificati di destinazione urbanistica saranno richiesti all'atto della vendita in quanto hanno una validità temporale limitata, comunque dal piano di fabbricazione sopra riportato si evince che i beni ricadono in zona C1 "semintensiva di espansione".

Identificazione progressa dei beni

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

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

Gli immobili oggetto del procedimento consistono in un fabbricato in corso di costruzione e in adiacenti terreni seminativi ubicati all'ingresso del centro abitato del comune di Cercepicola (CB), in via Roma snc, nei pressi del campo sportivo comunale. I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. 3 e 4)**:

- + Edificio in corso di costruzione, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 316 sub 4-5-6-7-8-9-14-15-16-17-20-22-23-25-26-27-30-31-32-33-36, Piano S1-T-1-2;
- + Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 580 qualità Seminativo Classe 1, superficie 506 mq, rendita domenicale € 1,83; reddito agrario € 2,22;
- + Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 584 qualità Seminativo Classe 1, superficie 242 mq, rendita domenicale € 0,87; reddito agrario € 1,06;
- + Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 588 qualità Seminativo Classe 1, superficie 272 mq, rendita domenicale € 0,98; reddito agrario € 1,19;
- + Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 600 qualità Seminativo Classe 1, superficie 150 mq, rendita domenicale € 0,54; reddito agrario € 0,66;
- + Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla n.

602 qualità Seminativo Classe 1, superficie 80 mq, rendita domenicale € 0,29; reddito agrario € 0,35;

La somma totale delle superfici dei terreni (escluso quindi il fabbricato in corso di costruzione e le pertinenti aree urbane) è pari a **1.250 mq**.

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

- ✚ L'immobile sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 316 deriva dalla variazione/soppressione degli immobili di cui al FG.4 p.lle nn. 582-585-599-601;
- ✚ L'immobile sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 580 deriva dalla variazione/soppressione degli immobili di cui al FG.4 p.lle nn. 580;
- ✚ L'immobile sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 584 deriva dalla variazione/soppressione degli immobili di cui al FG.4 p.lla 584;
- ✚ L'immobile sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 588 deriva dalla variazione/soppressione degli immobili di cui al FG.4 p.lla 579;
- ✚ L'immobile sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 600 deriva dalla variazione/soppressione degli immobili di cui al FG.4 p.lla 582;
- ✚ L'immobile sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 602 deriva dalla variazione/soppressione degli immobili di cui al FG.4 p.lla 585;

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

Il titolo di provenienza del debitore, inerente i terreni di cui al FG.4 P.lla 316, è l'Atto di compravendita del 22.12.1993, Pubblico ufficiale notaio ██████████

ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n.78 conv. in L. 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi. (...)

Per quanto riguarda i terreni edificabili di cui al FG.4 p.lle 580-584-588-600-602, dalle indagini effettuate, i documenti reperiti e dai rilievi sul posto non risultano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto concerne il fabbricato, esso consiste in una palazzina per negozi e appartamenti, di cui alcune unità, coincidenti con quelle appartenenti al sig. ██████████ risultano accatastate in corso di costruzione. Inoltre poiché il fabbricato non è stato completato, **non è possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità urbanistiche relative ai beni pignorati**. Il fabbricato è stato collaudato sismicamente (**Rif. All. 13**) con collaudo del 16.04.1996 a firma dell'ing. ██████████

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità relative al progetto approvato:

- ✚ Al piano seminterrato, in quello che da progetto viene indicato come "locale di servizio" che si sviluppa dietro i garage e per tutto il lato lungo del fabbricato, è stata rilevata una difformità consistente in una apertura e delle tramezzature che prolungano lo spazio del sub 14 all'interno di tale locale. In questo caso poiché il fabbricato è in corso di costruzione bisogna richiudere e ripristinare i luoghi da progetto.
- ✚ Al piano terreno sul lato posteriore dell'edificio, versante est, è stato realizzato un balcone non presente nelle planimetrie depositate. Anche in questo caso è necessario demolirlo per riportare i luoghi allo stato di progetto.

Si sono riscontrate delle difformità sulle parti comuni nonché su parti comuni da progetto attualmente appartenenti ad altre ditte (il signor ██████████ ha venduto parte dell'androne e dei pianerottoli), in particolare:

- ✚ Al piano terreno, l'androne di ingresso della scala B - lato est, è una parte comune dell'edificio che *differisce dal progetto depositato*. Anche i pianerottoli superiori corrispondenti, rientranti sempre tra le parti comuni, presentano delle piccole difformità.
- ✚ I prospetti anteriore e posteriore, ai piani terra e seminterrato differiscono nelle dimensioni delle finestre e porte, anche nelle parti già completate e vendute ad altra ditta.

Per quanto riguarda le parti appartenenti ad altra ditta, è compito dei rispettivi proprietari assolvere alla sanatoria. Invece per le parti oggetto del pignoramento, poiché sono ancora in corso di costruzione si deve provvedere al ripristino delle difformità di progetto, al fine di non incorrere in un abuso alla chiusura dei lavori.

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

Al fine di ripristinare tutte le difformità rilevate - demolizioni delle parti difformi ecc. - da una stima sommaria è possibile quantificare tale spesa in circa €10.000,00.

- C -

Stato di possesso

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

L'immobile non è attualmente utilizzato in quanto risulta in corso di costruzione e quindi non abitabile. Tuttavia nel corso del sopralluogo è emerso che i locali corrispondenti ai **sub 14 (piano seminterrato), 20 (piano terra) e 25 (piano primo)**, risultano utilizzati come deposito [REDACTED]. Detta sig.ra era presente il giorno del sopralluogo e ha permesso l'accesso ai locali da lei utilizzati, dichiarando che l'utilizzo le provenisse in virtù di una scrittura privata manoscritta, di cui ha fornito copia (**Rif. All. 15**), tra lei e il sig. [REDACTED].

Detta scrittura privata è in forma di compromesso tra la sig.ra [REDACTED] ed i sigg. [REDACTED], nella quale la signora [REDACTED] cede al sigg. [REDACTED] .000 mq di terreno in agro del comune di Cercepiccola e corrispondenti in catasto al FG.4 P.IIe nn. 317-316 (in parte) e FG.7 P.IIe nn. 552-611-612. Tale cessione avviene in cambio di una "*permuta di un appartamento di circa 160 mq lordi compresi l'incidenza del vano scala, più la metà del piano terra e metà del piano interrato*". In virtù di tale scrittura privata i sub 14-20-25, rispettivamente ai piani S1-T-1 facenti parte dei beni pignorati, risultano occupati ovvero utilizzati dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED]. Tale scrittura però non è stata mai registrata, **non risulta nell'Atto di compravendita** del 29.01.1993, registrato a Campobasso il 16.02.1993 al n.503, rogante notaio [REDACTED] non risulta all'Agenzia delle Entrate.

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

Gli immobili non risultano locati in quanto ancora in corso di costruzione. La Sig.ra [REDACTED] nel corso del sopralluogo ha dichiarato di non avere un contratto di affitto per i locali che sta utilizzando, in virtù di quanto precedentemente detto. Le chiavi dei locali le sono state fornite dal sig. [REDACTED]. Detti locali, come più volte ripetuto, risultano accatastati in corso di costruzione.

Determini il valore locativo del bene.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono accatastati in corso di costruzione e non completati, mancano le rifiniture, gli impianti, le tramezzature ecc., quindi non è possibile utilizzarli e di conseguenza locarli. **Pertanto lo scrivente CTU non ha determinato il valore locativo del bene.**

Per quanto riguarda i terreni anche se sono superfici edificabili, poiché privi di ogni sovrastruttura (strade, piazzali ecc.) possono essere utilizzati solo come terreni agricoli. Considerando l'attuale andamento del mercato, lo stato degli stessi, **la loro modesta consistenza**, le loro qualità e caratteristiche, la presenza di oggetti abbandonati ecc. risultano poco appetibili e il loro valore locativo risulterebbe comunque irrisorio quindi non è conveniente locarli, per cui si omette la determinazione del costo di locazione.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

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

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

Per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, non esiste un regolamento di condominio in quanto l'edificio è ancora in corso di costruzione.

Non risultano esistenti diritti reali e personali a favore di terzi sui beni

pignorati, tuttavia nel corso del sopralluogo è emersa l'esistenza di una scrittura privata in forma di compromesso (**Rif. All. 15**) stipulata tra [REDACTED] nata a [REDACTED] nella quale la signora [REDACTED] cede al [REDACTED] e [REDACTED] 2.000 mq di terreno in agro del comune di Cercepiccola e corrispondenti in catasto al FG.4 P.lle nn. 317-316 (in parte) e FG.7 P.lle nn. 552-611-612. Tale cessione avviene in cambio di una "permuta di un appartamento di circa 160 mq lordi compresi l'incidenza del vano scala, più la metà del piano terra e metà del piano interrato". In virtù di tale scrittura privata i sub 14-20-25, rispettivamente ai piani S1-T-1 risultano occupati, ovvero utilizzati come deposito temporaneo, garage e cantina, dalla famiglia della Sig.ra [REDACTED]. Tale scrittura però non è stata mai registrata, **non risulta nell'Atto di compravendita** del 29.01.1993, registrato a Campobasso il 16.02.1993 al n.503, rogante notaio [REDACTED] non risulta all'Agenzia delle Entrate.

Per i terreni sussiste il vincolo di accorpamento per la realizzazione del fabbricato (**Rif. All. 17**).

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

Non risultano esistenti servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi tipo titolo e natura, salvo quella inerente al presente procedimento.

❖ *domande giudiziali e giudizi in corso;*

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

❖ *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

L'edificio non è vincolato ma sul territorio comunale vige il seguente vincolo:

Vincolo paesaggistico - ambientale (ex D.Lgs n. 490/99, ex Legge n. 1497/39) - SENZA D.M. - Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico

dell'intero territorio del comune di Cercepiccola.

Non risultano altri vincoli opponibili alla vendita dell'immobile. Risultano tuttavia, come già riportato, alcune difformità dal progetto. Poiché gli immobili sono in corso di costruzione, le difformità possono essere ripristinate mediante piccoli lavori di demolizione e ripristino, prima della fine dei lavori.

❖ *sequestri penali ed amministrativi;*

Non risultano sequestri penali ed amministrativi opponibili alla vendita.

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

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

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

sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Essendo l'immobile ancora in corso di costruzione non sono configurate spese di gestione, di manutenzione e condominiali. Per lo stesso motivo non è ancora costituito alcun regolamento condominiale, né tabelle millesimali.

Per i terreni edificabili facenti parte del pignoramento bisogna provvedere allo sgombero della gru e dei materiali edili presenti.

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cercepiccola (CB), per gli immobili oggetto di pignoramento non esiste alcun certificato di agibilità in quanto questo non può essere rilasciato nel caso di edifici non ancora completati, ovvero accatastati in corso di costruzione.

Per l'edificio ancora in corso di costruzione di cui al FG.4 p.IIIa 316, risultano depositati i seguenti titoli edilizi (**Rif. All. 12**):

- ✚ Concessione Edilizia **n.03/94** del **14.01.1994**;
- ✚ Concessione Edilizia **n.14/94** (1[^] variante alla C.E. 03/94);
- ✚ Concessione Edilizia **n.17/95** del **26.05.1995** (2[^] variante alla C.E. 03/94);
- ✚ Concessione Edilizia **n.06/97** del **10.02.1997** (3[^] variante alla C.E. 03/94);

Risulta inoltre il seguente certificato di collaudo statico sismico (**Cfr.All 15**):

- ✚ Atto di collaudo del **16.04.1996** a firma dell'ing. XXXXXXXXXX depositato in Regione Molise il **19.04.1996**.

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

I terreni sono edificabili secondo le prescrizioni del Piano di Fabbricazione che li colloca in zona C1 - residenziale - semintensiva di espansione, attualmente

sono incolti. L'edificio di tipo prevalentemente abitativo è compatibile col P.d.F. del Comune di Cercepiccola;

Gli immobili di cui al FG. 4 P.IIa 316 da progetto hanno destinazione d'uso abitativo, garage e negozi, compatibili col P.d.F, risultano attualmente in corso di costruzione e classificati in categoria F/3 - "Unità in corso di costruzione" (**Rif. All. 4**).

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

L'immobile è stato realizzato dopo il 1967 e precisamente con la seguente licenza edilizia (**Rif. All. 12**):

✚ Concessione Edilizia **n.06/97** del **10.02.1997** (3^a variante alla C.E. 03/94);

Attualmente non si sono riscontrati lavori in corso per il completamento del fabbricato, inoltre la licenza edilizia risulta scaduta. Per il completamento del fabbricato occorre procedere alla presentazione di un nuovo progetto di e ottenere una nuova licenza edilizia presso il Comune di Cercepiccola (CB).

Si precisa che in merito alla regolarità ed alla conformità o meno della costruzione si rimanda a quanto detto in precedenza.

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

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

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

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità relative al progetto approvato:

- ✚ Al piano seminterrato, in quello che da progetto viene indicato come "locale di servizio" che si sviluppa dietro i garage e per tutto il lato lungo del fabbricato, è stata rilevata una difformità consistente in una apertura e delle tramezzature che prolungano lo spazio del sub 14 all'interno di tale locale. In questo caso poiché il fabbricato è in corso di costruzione bisogna richiudere e ripristinare i luoghi da progetto.
- ✚ Al piano terreno sul lato posteriore dell'edificio, versante est, è stato realizzato un balcone non presente nelle planimetrie depositate. Anche in questo caso è necessario demolirlo per riportare i luoghi allo stato di progetto.

Si sono riscontrate delle difformità sulle parti comuni nonché su parti comuni da progetto attualmente appartenenti ad altre ditte (il ██████████ ha venduto parte dell'androne e dei pianerottoli), in particolare:

- ✚ Al piano terreno, l'androne di ingresso della scala B - lato est, è una parte comune dell'edificio che *differisce dal progetto depositato. Anche i pianerottoli superiori corrispondenti, rientranti sempre tra le parti comuni, presentano delle piccole difformità.*

- ✚ I prospetti anteriore e posteriore, ai piani terra e seminterrato differiscono nelle dimensioni delle finestre e porte, anche nelle parti già completate e vendute ad altra ditta.

Per quanto riguarda le parti appartenenti ad altra ditta, è compito dei rispettivi proprietari assolvere alla sanatoria. Invece per le parti oggetto del pignoramento, poiché sono ancora in corso di costruzione si deve provvedere al ripristino delle difformità di progetto, al fine di non incorrere in un abuso alla chiusura dei lavori.

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

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cercepicola, poiché gli immobili pignorati risultano in corso di costruzione, non risultano pendenti istanze di sanatoria.

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

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

viene separata dalle altre unità pignorate dai locali già completati e venduti ad altra ditta. Inoltre le altre unità sono servite da una scala diversa.

Il secondo lotto sarà quindi formato dai restanti sub in corso di costruzione, corrispondenti da progetto a 5 garage, 3 negozi e 7 appartamenti. Tali unità non possono essere separate ulteriormente in quanto la scala A - lato ovest, che li connette è un bene comune ma risulta anch'essa allo stato grezzo e quindi da completare. La vendita di un singolo appartamento non potrebbe concludersi senza prima completare tale scala.

Il terzo lotto sarà composto dai terreni retrostanti l'edificio, ad eccezione degli enti urbani.

I lotti saranno quindi così composti:

LOTTO N.1 (Rif. All. 18).

Appartamento in corso di costruzione, ubicato all'interno di una palazzina condominiale ubicata a Cercepiccola (CB) in via Roma snc, all'ingresso del centro abitato, nei pressi del campo sportivo comunale. I beni sono i seguenti **(Rif. All. 3 e 4)**:

- ✚ Edificio in corso di costruzione, proprietà del sig. [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 316 sub 14-20-25, Piano S1-T-1;

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

Fabbricato in corso di costruzione, ubicato all'ingresso del centro abitato del comune di Cercepiccola (CB), in via Roma snc, nei pressi del campo sportivo comunale. I beni sono i seguenti **(Rif. All. 3 e 4)**:

- ✚ Edificio in corso di costruzione, proprietà del sig. [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 316 sub 4-5-6-7-8-9-15-16-17-22-23-26-27-30-31-32-33-36, Piano S1-T-1-2;

Si precisa che i sub 4 e 36 sono aree urbane che rappresentano la corte degli altri sub e consistono nella rampa di accesso ai garage seminterrati. Per esse il valore di mercato è ricompreso all'interno del valore dei fabbricati loro attinenti: la classificazione catastale "area urbana" difatti viene definita fittizia, e censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

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

Terreni seminativi, ubicati all'ingresso del centro abitato del comune di Cercepiccola (CB), in via Roma snc, nei pressi del campo sportivo comunale. I beni sono i seguenti **(Rif. All. 3 e 4)**:

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 580 qualità Seminativo Classe 1, superficie 506 mq, rendita domenicale € 1,83; reddito agrario € 2,22;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED], sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 584 qualità Seminativo Classe 1, superficie 242 mq, rendita domenicale € 0,87; reddito agrario € 1,06;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 588 qualità Seminativo Classe 1, superficie 272 mq, rendita domenicale € 0,98; reddito agrario € 1,19;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla 600 qualità Seminativo Classe 1, superficie 150 mq, rendita domenicale € 0,54; reddito agrario € 0,66;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED] sito in Cercepiccola (CB), censito in catasto terreni al foglio n.4 p.lla n. 602 qualità Seminativo Classe 1, superficie 80 mq, rendita domenicale € 0,29; reddito agrario € 0,35;

La somma totale delle superfici dei terreni è pari a **1.250 mq.**

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

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

I beni sono di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] e sono stati pignorati per l'intera quota.

- G -

Valore del bene e costi

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

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

SCOPO DELLA STIMA

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

VALUTAZIONE

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore di mercato utilizzando il criterio della stima comparativa con riferimento ad immobili simili in **corso di costruzione** per l'immobile individuato alla p.lla 316.

Anche per i terreni corrispondenti alle p.lle nn. 580-584-588-600-602 si utilizzerà **la stima comparativa** con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono le entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione. **Il valore totale di stima del lotto è stato determinato quindi dalla somma della stima del fabbricato in costruzione (lotti 1 e 2), e dal valore di mercato dei terreni per il lotto 3.**

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

LOTTO 1 (Rif. All. 18).

CONSISTENZA E DATI METRICI

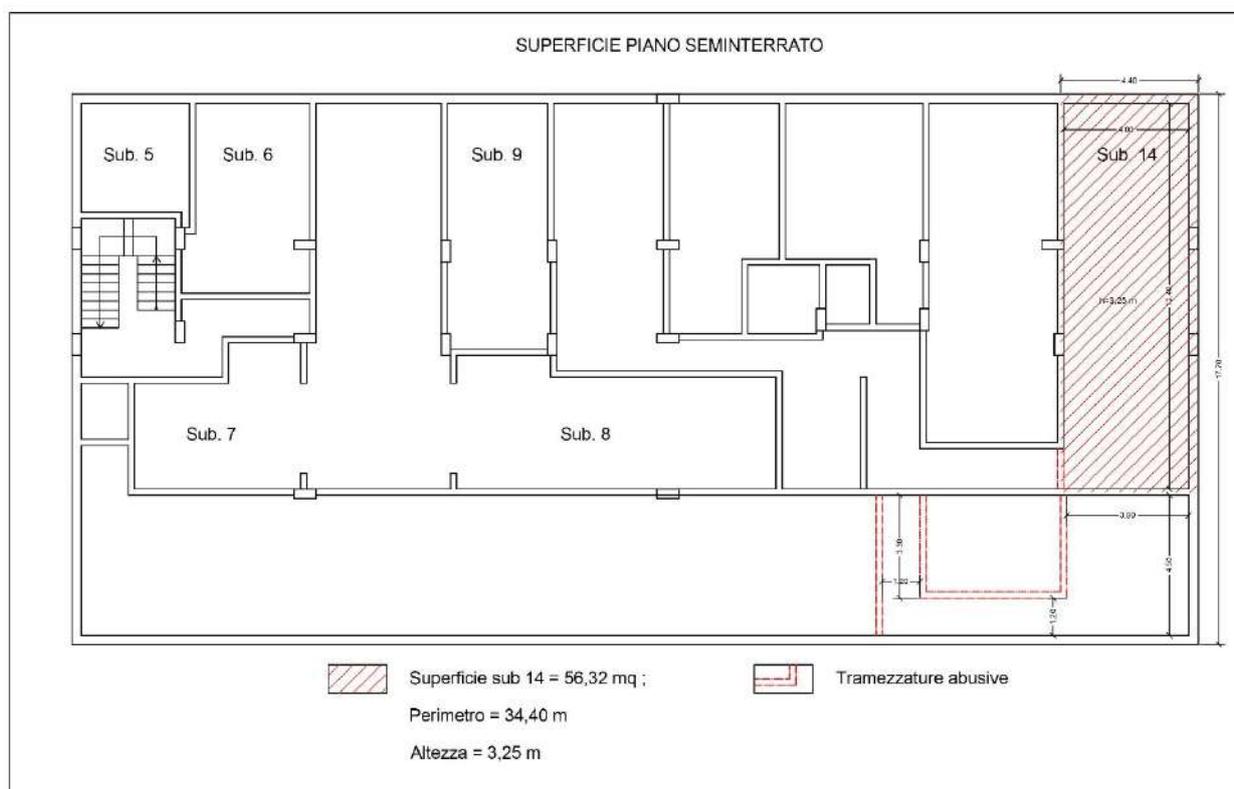
Il lotto è composto dai seguenti beni:

- ✚ Edificio in corso di costruzione, proprietà del sig. [REDACTED] sito in Cercepicola (CB), censito in catasto al foglio n.4 p.lla 316 sub 14-20-25, Piano S1-T-1;

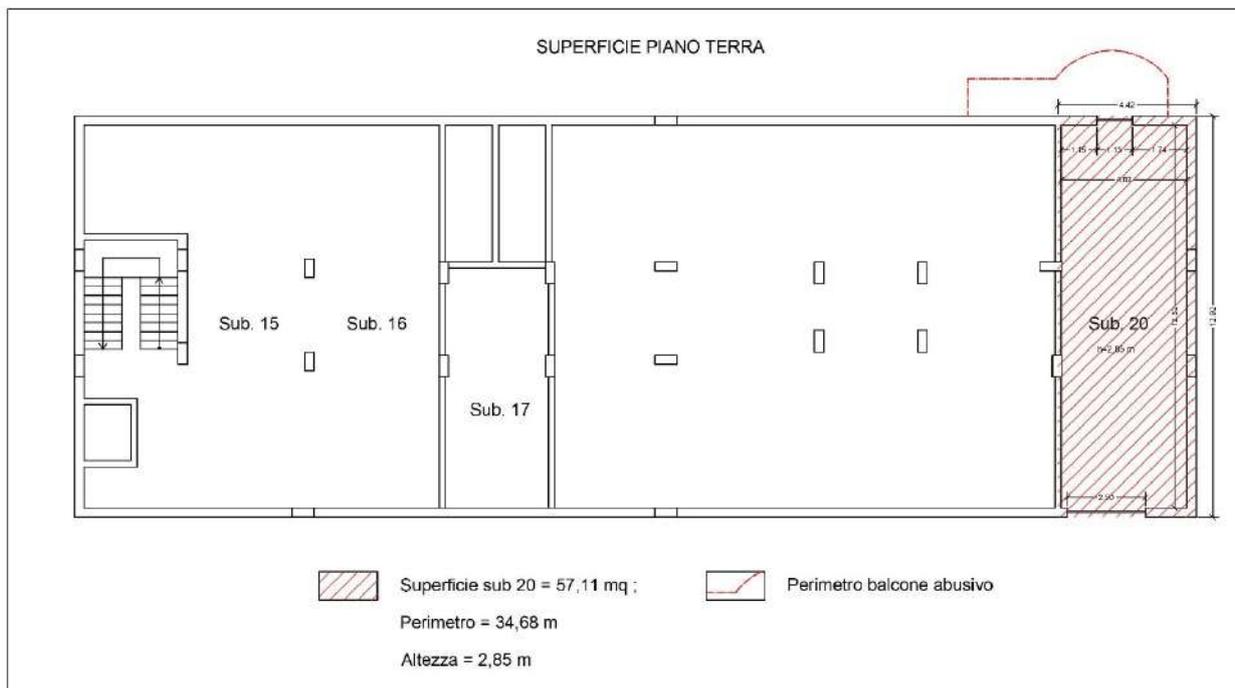
Per quanto riguarda **gli immobili in corso di costruzione**, individuato al FG. 4 P.IIa 316 sub. nn. 14-20-25, la superficie lorda/commerciale è stata determinata sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, nonché dal progetto architettonico depositato in fase di richiesta del P.d.C (**Cfr. All. 11**). Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

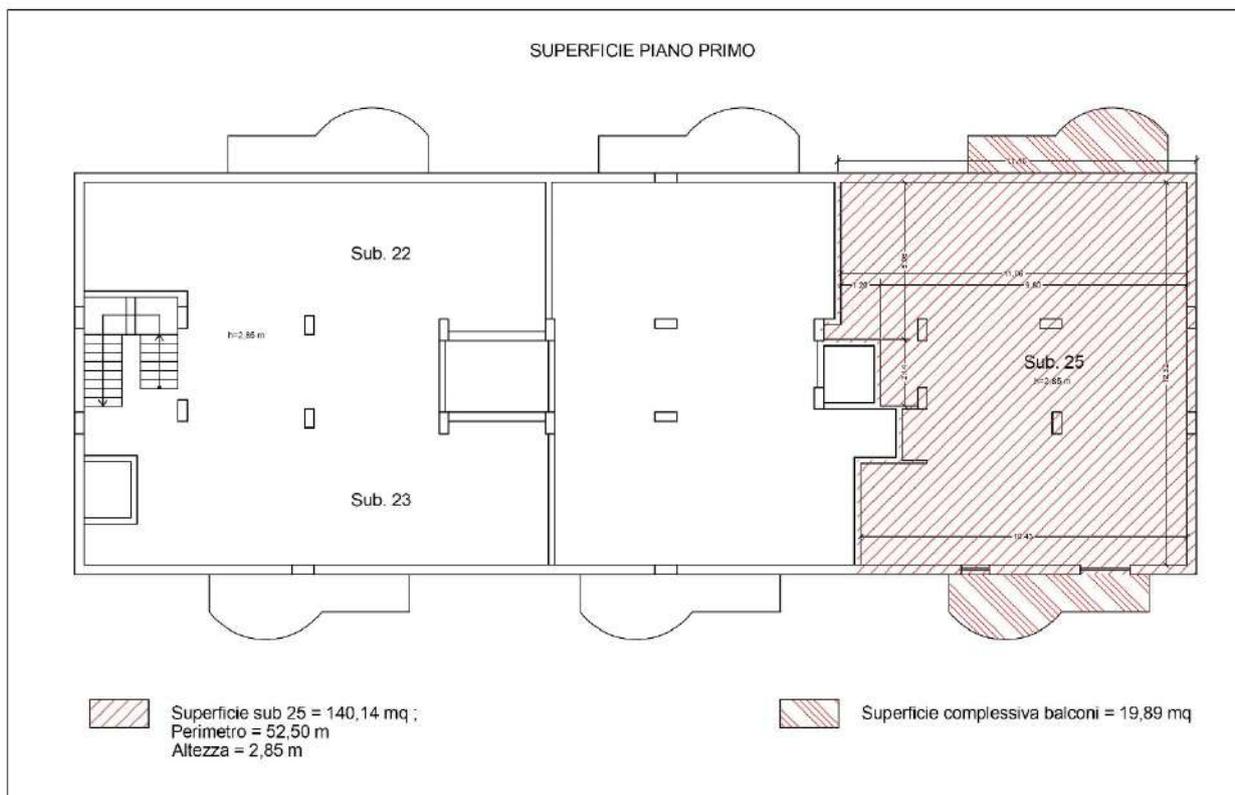
La superficie dei muri perimetrali viene calcolata moltiplicando la misura dello sviluppo perimetrale per l'altezza di piano, come di seguito riportato:



Superficie sub 14, piano seminterrato



Superficie sub 20, piano terra



Superficie sub 25, piano primo

SUPERFICIE EDIFICIO IN COSTRUZIONE - LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie lorda in c.t.</i>
Sub 14	56,32 mq	1,0	56,00 mq
Sub 14 muri perimetrali	52,50 x 3,25 = 170,63 mq	1,0	171,00 mq
Sub 20	57,11 mq	1,0	57,00 mq
Sub 20 muri perimetrali	34,68 x 2,85 = 98,84 mq	1,0	99,00 mq
Sub 25	140,14 mq	1,0	140,00 mq
Sub 25 balconi	19,89 mq	0,3	6,00 mq
Sub 25 muri perimetrali	52,50 x 2,85 = 149,63 mq	1,0	150,00 mq
Totale			679,00 mq

VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto riguarda il fabbricato in corso di costruzione, di cui al FG.4 P.IIIa 316 sub 14-20-25, il valore di mercato è stato determinato moltiplicando la superficie della struttura in c.a. realizzata (solai, muri ecc.) per il **valore di costruzione**.

Il valore di mercato dell'insieme dei sub è pari al prodotto della superficie lorda di mq 679,00 per il costo di costruzione, che si può quantificare in **€/mq 100,00** (è il costo medio di costruzione di una struttura in cemento armato con caratteristiche normali e di medie dimensioni):

$$V_{\text{Lotto1}} = 679,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 67.900,00}$$

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

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.1** oggetto di perizia risulta quindi pari ad **€ 67.900,00 - €7.000,00 = 60.900,00**

LOTTO 2 (Rif. All. 18).

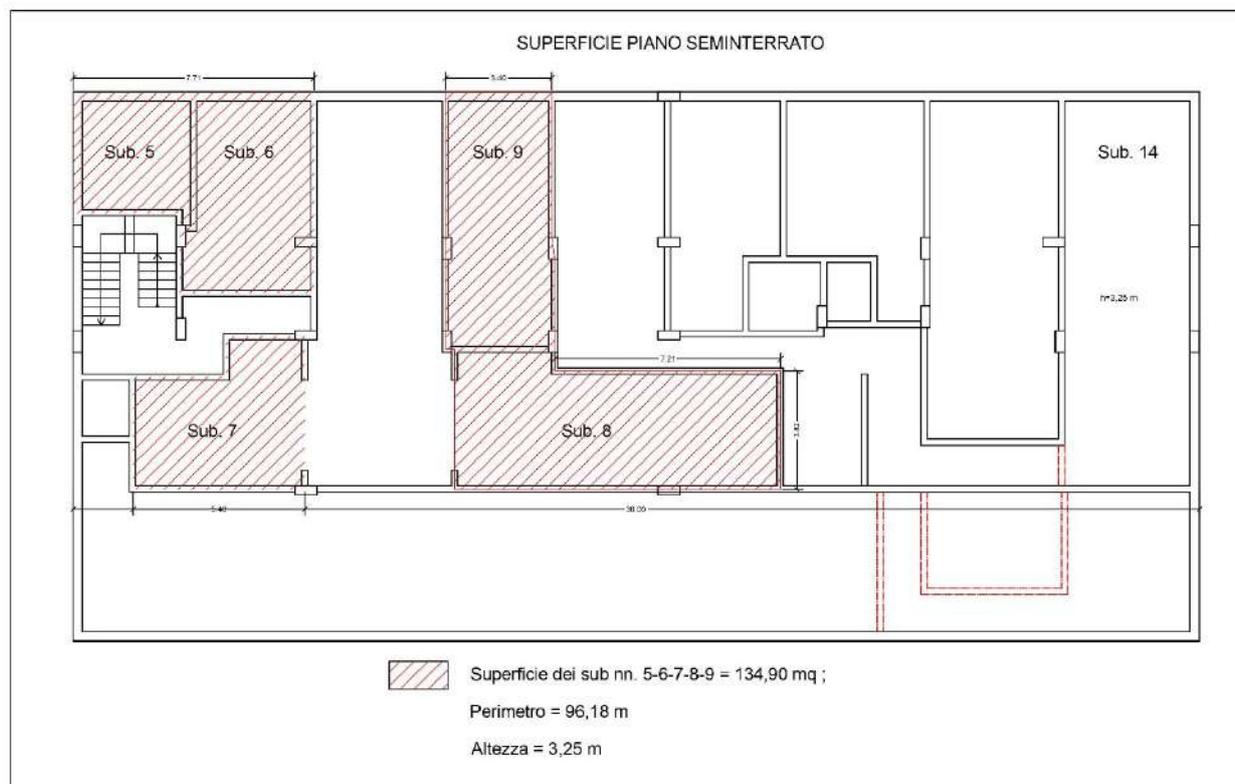
CONSISTENZA E DATI METRICI

I sub 4 e 36 sono enti urbani la cui consistenza totale, pari a 200 mq, si

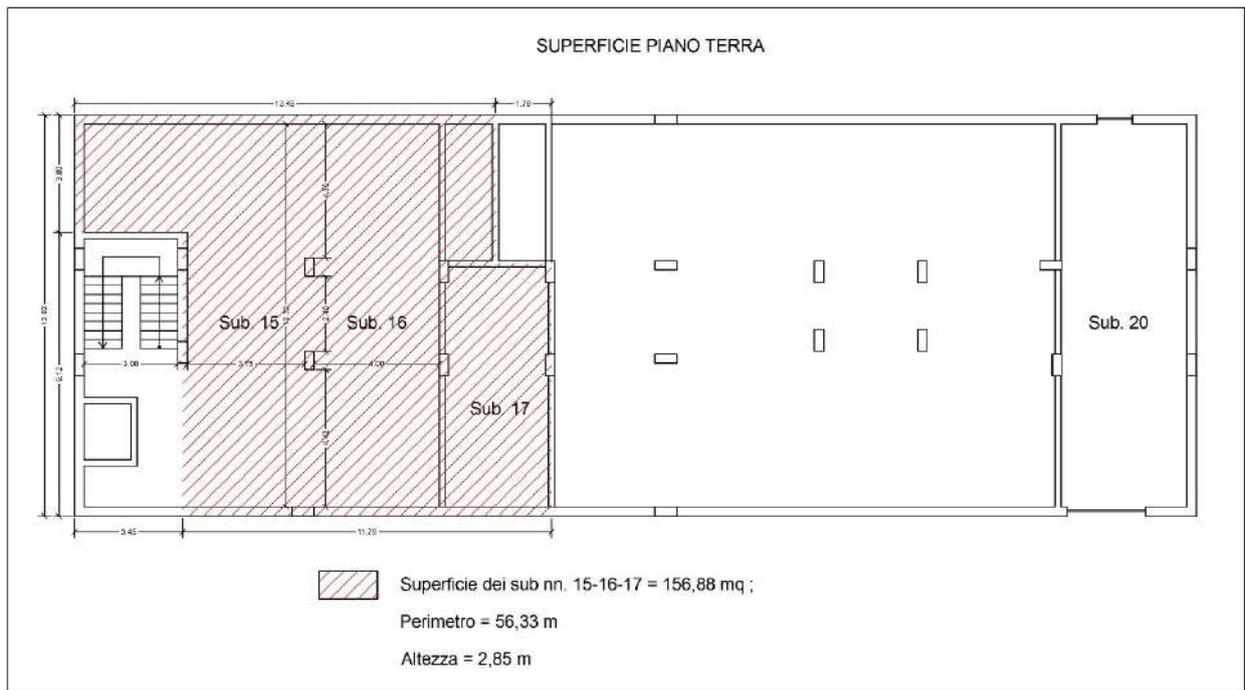
ricava dall'elaborato planimetrico catastale (**Cfr. All. 3**). Per quanto riguarda **l'edificio in corso di costruzione**, individuato al FG. 4 P.IIa 316 sub. nn. 5-6-7-8-9-15-16-17-22-23-26-27-30-31-32-33, la superficie lorda/commerciale è stata determinata sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, nonché dal progetto architettonico depositato in fase di richiesta del P.d.C (**Cfr. All. 11**). Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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

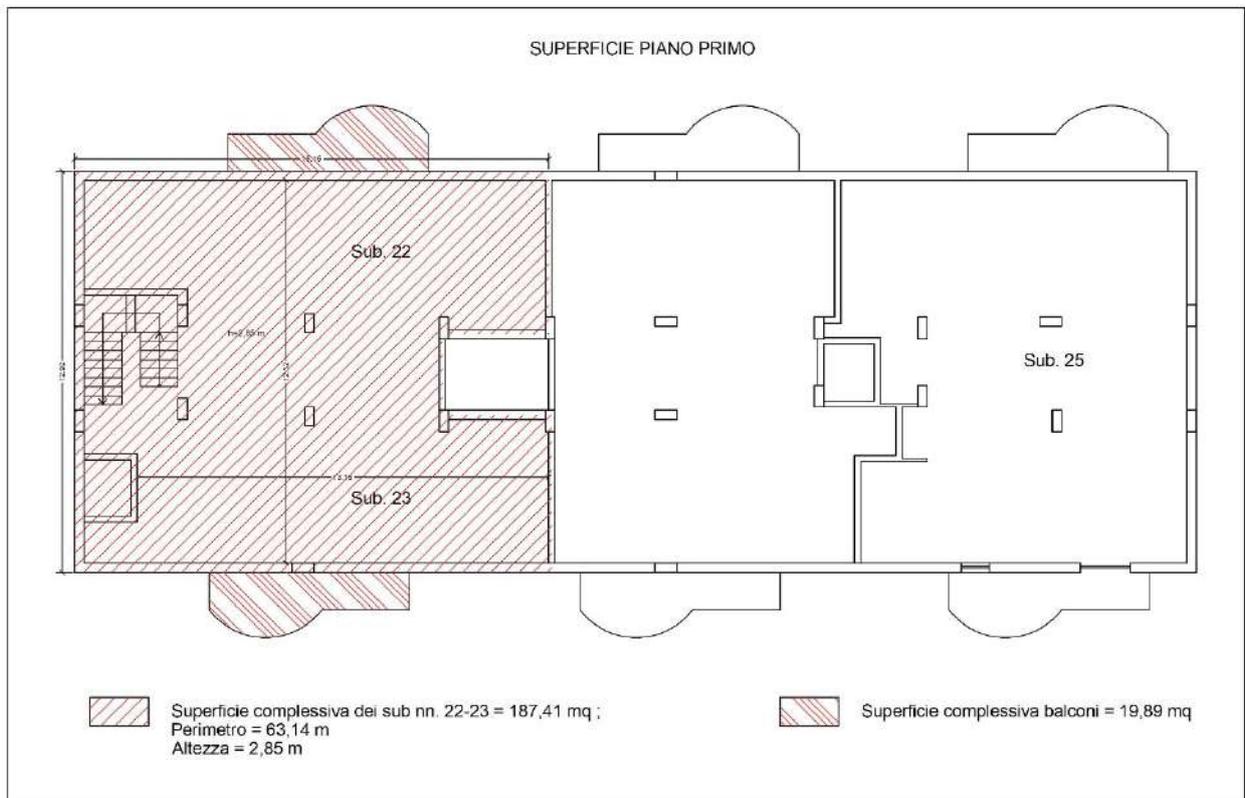
La superficie dei muri perimetrali viene calcolata moltiplicando la misura dello sviluppo perimetrale per l'altezza di piano, come di seguito riportato:



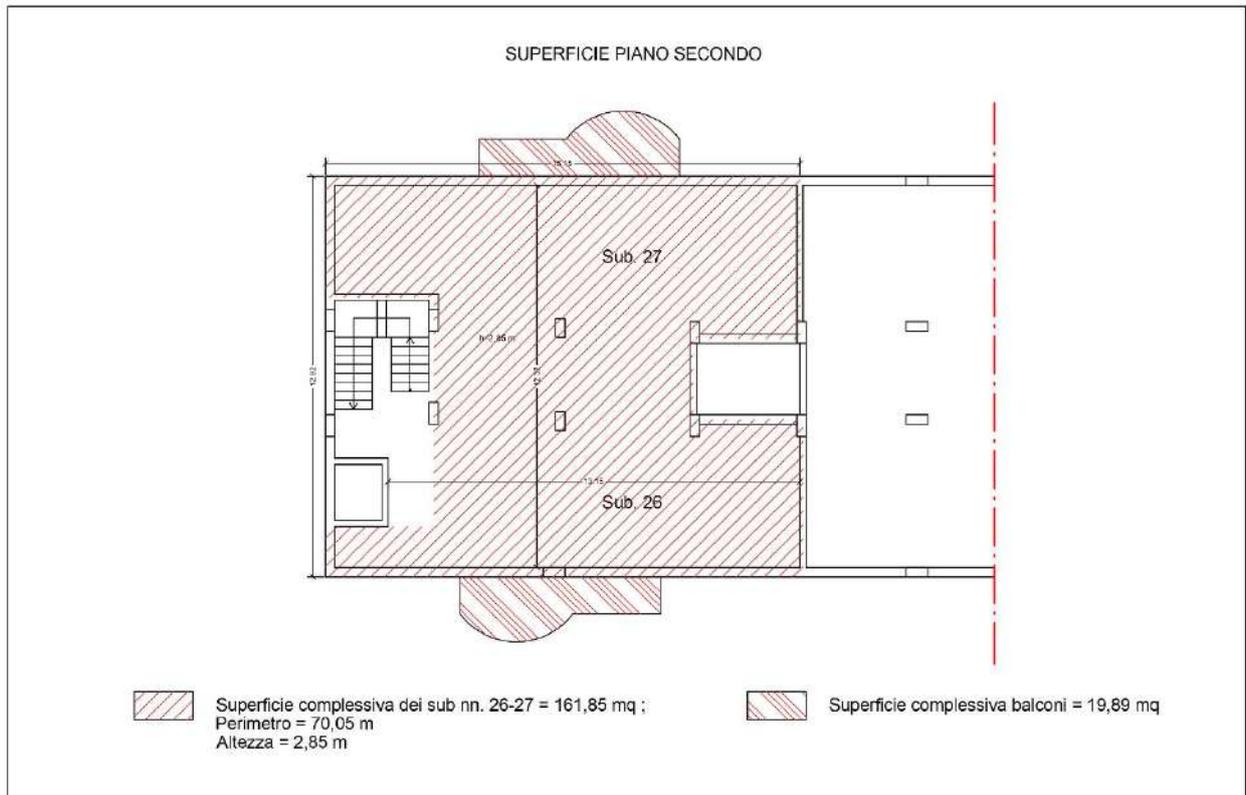
Superfici sub 5-6-7-8-9, piano seminterrato



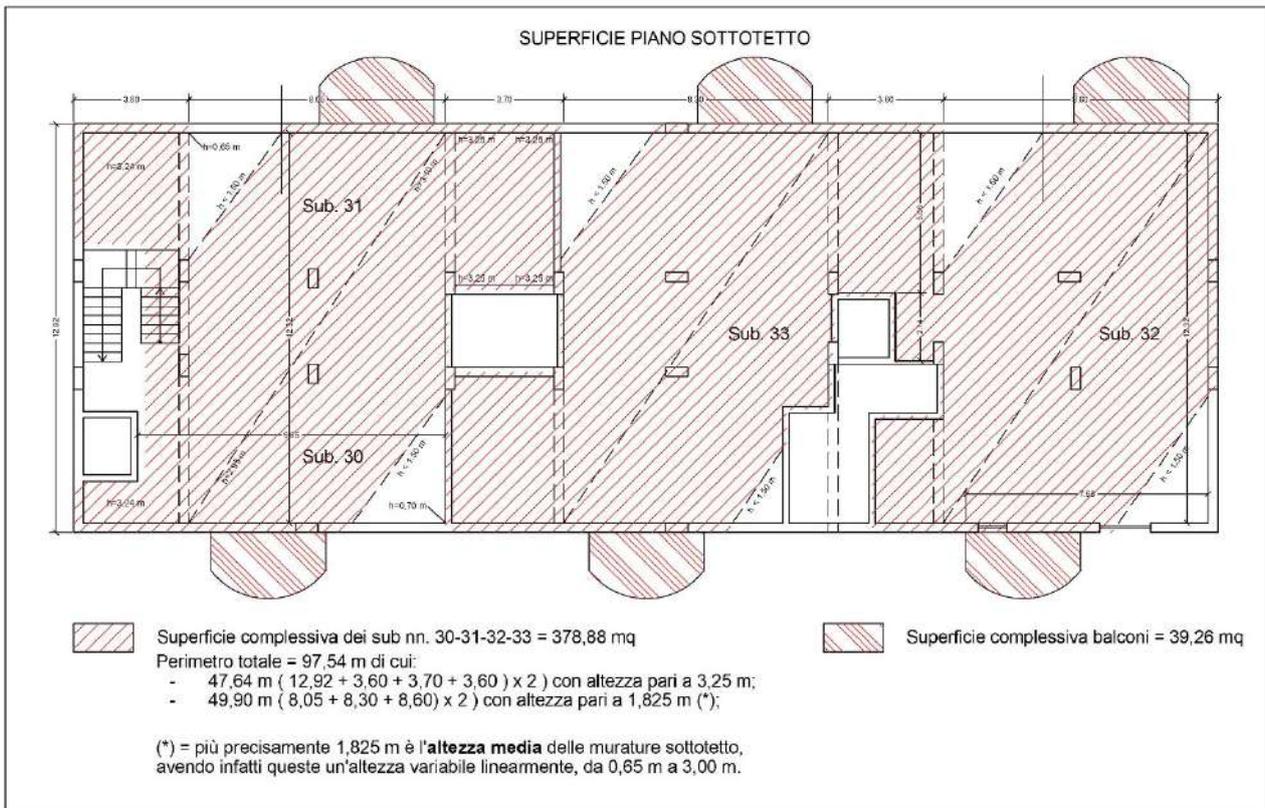
Superfici sub 15-16-17, piano terra



Superfici sub. 22-23, piano primo



Superfici sub 26-27, piano secondo



Superfici sub 30-31-32-33, piano sottotetto

SUPERFICE EDIFICIO IN COSTRUZIONE - LOTTO 2

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie lorda in c.t.</i>
Sub 5-6-7-8-9	134,90 mq	1,0	135,00 mq
Sub 5-6-7-8-9 muri perimetrali	$96,18 \times 3,25 = 312,59$ mq	1,0	313,00 mq
Sub 15-16-17	156,88 mq	1,0	157,00 mq
Sub 15-16-17 muri perimetrali	$56,33 \times 2,85 = 160,54$ mq	1,0	161,00 mq
Sub 22-23	187,41 mq	1,0	187,00 mq
Sub 22-23 balconi	19,89 mq	0,3	6,00 mq
Sub 22-23 muri perimetrali	$63,14 \times 2,85 = 179,95$ mq	1,0	180,00 mq
Sub 26-27	161,85 mq	1,0	162,00 mq
Sub 26-27 balconi	19,89 mq	0,3	6,00 mq
Sub 26-27 muri perimetrali	$70,05 \times 2,85 = 199,64$ mq	1,0	200,00 mq
Sub 30-31-32-33	378,88 mq	1,0	379,00 mq
Sub 30-31-32-33 balconi	39,26 mq	0,3	12,00 mq
Sub 30-31-32-33 muri perimetrali	$(47,64 \times 3,25) + (49,90 \times 1,825) = 245,93$ mq	1,0	246,00 mq
Totale			2.144,00 mq

VALUTAZIONE DEI BENI

Il valore di mercato del fabbricato in corso di costruzione, di cui al FG.4 P.IIIa 316 Sub nn. 5-6-7-8-9-15-16-17-22-23-26-27-30-31-32-33 è stato determinato moltiplicando la superficie della struttura in c.a. realizzata (solai, muri ecc.) per il **valore di costruzione**.

Per quanto riguarda le aree urbane identificate ai sub 4 e 36, il valore di mercato di tali aree è ricompreso all'interno del valore degli immobili pignorati: la classificazione catastale "area urbana" difatti viene definita fittizia, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

Il valore di mercato dell'insieme dei sub è pari al prodotto della superficie

lorda di mq 2.144,00 per il costo di costruzione, che si può quantificare in **€/mq 100,00** (è il costo medio di costruzione di una struttura in cemento armato con caratteristiche normali e di medie dimensioni):

$$V_{\text{Lotto2}} = 2144,00 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 214.400,00}$$

Per il ripristino delle difformità rilevate è necessaria una spesa stimata pari a circa **V_{Ripristino} = €3.000,00.**

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.2** oggetto di perizia risulta quindi pari ad **€ 214.400,00 - €3.000,00 = € 211.400,00**

LOTTO 3 (Rif. All. 18).

INDAGINI DI MERCATO SUI TERRENI

La realtà di mercato dei beni (terreni) con caratteristiche simili a quelli da valutare, corrispondenti al FG.4 P.lle nn. 580-584-588-600-602 e aventi una superficie totale pari a 1.250 mq, è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. All. 8**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agencia delle Entrate (*Centrale/Centro Urbano*), da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

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

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

Pertanto, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- ✚ localizzazione;
- ✚ caratteristiche tipologiche;

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

Successivamente, tali coefficienti sono stati assegnati tenendo conto che se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al bene preso a riferimento lo stesso avrà valore maggiore di 1,00, mentre se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al bene preso a riferimento viene assegnato un valore minore a 1,00. In seguito poi, i valori unitari che ne derivano verranno mediati tra loro, il tutto così come indicato nella tabella valori unitari di seguito riportata (**Rif. All. 9**):

RICERCA DI MERCATO - TERRENO														
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile			Coefficienti di differenziazione								Valore Unitario (€/mq)
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servitù	Acclività	Accessibilità al fondo	Alea di contrattazione	Epoca di stima	
1	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/57821198/	Vinchiato (CB) contrada Cese	1.000,00	10,01	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	11,01
2	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/340272932/	Gildone (CB) Villaggio San Sebastiano	29.000,00	6,21	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	4,97
3	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/21380992/	Vinchiato (CB) zona Monte Verde	17.000,00	5,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	4,50
4	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/98805740/	Ferrazzano (CB) contrada Piane	5.460,00	8,97	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	8,08
5	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/80836093/	Vinchiato (CB)	6.140,00	4,07	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	3,66
				Valore unitario medio								Valore unitario medio		6,44
												in c.t. €/mq		6,40

Tabella valori unitari

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

- **per i terreni** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 6,40**.

CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza **dei terreni** è stata ottenuta dai dati catastali ed è pari a **1.250 mq**.

VALUTAZIONE DEI BENI

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

Per quanto concerne i terreni di cui al FG. 4 P.IIe nn. 580-584-588-600-602 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie lorda di mq 1.250 per il valore unitario medio di €/mq 6,40:

$$V = 1.250 \text{ mq} \times 6,40 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 8.000,00}$$

Tali terreni sono stati utilizzati nell'accorpamento per l'ottenimento della licenza edilizia del fabbricato adiacente, si deve tenere conto di ciò per cui al prezzo finale **si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 0.25.**

$$V_{\text{terreni}} = € 8.000,00 - 8.000,00 \times 0.25 = \mathbf{€ 6.000,00}$$

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.3** oggetto di perizia risulta quindi pari ad **€ 6.000,00.**

VALORE TOTALE DEI LOTTI 1-2-3

Per il ripristino delle difformità rilevate è necessaria una spesa stimata pari a circa **$V_{\text{Ripristino}} = €10.000,00$ di cui € 7.000,00 per il lotto n.1 ed € 3.000,00 per il lotto n.2.**

Per cui il valore totale dell'insieme dei tre lotti sarà pari a:

$$V_{\text{Totale}} = V_{\text{Lotto1}} + V_{\text{Lotto2}} + V_{\text{Terreni}} - V_{\text{Ripristino}} = € 67.900,00 - €7.000,00 + € 214.400,00 - €3.000,00 + € 6.000,00 = \mathbf{€ 278.300,00.}$$

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

- *il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*

- *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*
- *Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

Per quanto riguarda i terreni edificabili di cui al FG.4 p.lle 580-584-588-600-602, dalle indagini effettuate, dai documenti reperiti e dai rilievi sul posto non risulta la presenza di costruzioni abusive.

Per quanto concerne il fabbricato, esso consiste in una palazzina per negozi e appartamenti, di cui alcune unità appartenenti al sig. [REDACTED] e oggetto del pignoramento che risultano in corso di costruzione. Poiché il fabbricato non è stato completato, non è possibile esprimersi in merito ad eventuali difformità urbanistiche relative ai beni pignorati. Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità relative al progetto approvato:

- ✚ Al piano seminterrato, in quello che da progetto viene indicato come "locale di servizio" che si sviluppa dietro i garage e per tutto il lato lungo del fabbricato, è stata rilevata una difformità consistente in una apertura e delle tramezzature che prolungano lo spazio del sub 14 all'interno di tale locale. In questo caso poiché il fabbricato è in corso di costruzione bisogna richiudere e ripristinare i luoghi da progetto.
- ✚ Al piano terreno sul lato posteriore dell'edificio, versante est, è stato realizzato un balcone non presente nelle planimetrie depositate. Anche in questo caso è necessario demolirlo per riportare i luoghi allo stato di progetto.

Si sono riscontrate delle difformità sulle parti comuni nonché su parti comuni da progetto attualmente appartenenti ad altre ditte (il signor [REDACTED] ha venduto parte dell'androne e dei pianerottoli), in particolare:

- ✚ Al piano terreno, l'androne di ingresso della scala B - lato est, è una parte comune dell'edificio che *differisce dal progetto depositato.*

Anche i pianerottoli superiori corrispondenti, rientranti sempre tra le parti comuni, presentano delle piccole difformità.

- ✚ I prospetti anteriore e posteriore, ai piani terra e seminterrato differiscono nelle dimensioni delle finestre e porte, anche nelle parti già completate e vendute ad altra ditta.

Per quanto riguarda le parti appartenenti ad altra ditta, è compito dei rispettivi proprietari assolvere alla sanatoria. Invece per le parti oggetto del pignoramento, poiché sono ancora in corso di costruzione si deve provvedere al ripristino delle difformità di progetto, al fine di non incorrere in un abuso alla chiusura dei lavori.

Al fine di ripristinare tutte le difformità rilevate - demolizioni delle parti difformi ecc. - da una stima sommaria è possibile quantificare tale spesa in circa €10.000,00.

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

I beni sono di piena proprietà del sig. ██████████ per 1000/1000, provenienti da Atto del 22/12/1993 Pubblico ufficiale notaio ██████████ di Campobasso (CB) Repertorio n. 22120 - Voltura n. 147.1/1994 e n. 148.1/1994 in atti dal 28/01/1994 e sono stati pignorati per l'intera quota.

CONCLUSIONI

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

Gli immobili possono essere venduti in **tre lotti**:

Lotto n.1 (Rif. All. 18).

Formato dai sub 14-20-25 della P.Ila 316 che coincidono con gli ambienti attualmente a disposizione della [REDACTED]
Risultano separati dal resto dei beni oggetto di perizia e per questo valutati a parte. Il valore dei beni stimato è pari ad **€ 67.900,00**.

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

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.1** oggetto di perizia risulta quindi pari ad **€ 67.900,00 -€7.000,00= 60.900,00**

Lotto n.2 (Rif. All. 18).

Formato dai sub. nn. 4-5-6-7-8-9-15-16-17-22-23-26-27-30-31-32-33-36 della P.Ila 316, consistono nella restante parte del fabbricato in corso di costruzione. Il valore dei beni stimato è pari ad **€ 214.400,00**

Per il ripristino delle difformità rilevate è necessaria una spesa stimata pari a circa **V_{Ripristino} = €3.000,00**.

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.2** oggetto di perizia risulta quindi pari ad **€ 214.400,00 -€3.000,00= 211.400,00**

Lotto n.3 (Rif. All. 18).

Formato dalle P.Ile nn. 580-584-588-600-602 che consistono nei terreni edificabili retrostanti al fabbricato dei lotti 1-2. Il valore stimato dei beni è pari ad **€ 6.000,00**

Valore complessivo dei lotti

La stima è stata effettuata determinando il valore di mercato dei terreni più il valore di stima del fabbricato in costruzione.

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU è pari ad **€ 278.300,00** come di seguito riportato in tabella:

Riepilogo lotti

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	Costi ripristino difformità	Prezzo di vendita
Lotto n.1 edificio in corso di costruzione	€ 67.900,00	€ 7.000,00	€ 60.900,00
Lotto n.2 edificio in corso di costruzione	€ 214.400,00	€ 3.000,00	€ 211.400,00
Lotto n.3 - terreni edificabili	€ 6.000,00	€ 0,00	€ 6.000,00
TOTALE €	€ 288.300,00	€ 10.000,00	€ 278.300,00

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

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.69+2 pagine e n.18 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 30.12.2022

IL CTU

Dott. Ing. 

INDICE RELAZIONE CTU

Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 13
Risposta ai quesiti	pag. 14
- A: <i>"Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc"</i>	pag. 14
- B: <i>"Identificazione e descrizione attuale dei beni"</i>	pag. 16
- C: <i>"Stato di possesso"</i>	pag. 42
- D: <i>"Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"</i>	pag. 44
- E: <i>"Regolarità edilizia ed urbanistica"</i>	pag. 47
- F: <i>"Formazione dei lotti"</i>	pag. 51
- G: <i>"Valore del bene e costi"</i>	pag. 54
Conclusioni	pag. 67
Indice Relazione CTU	pag. 70
Indice allegati	pag. 71

Campobasso, 30.12.2022

IL CTU

Dott. Ing. [REDACTED]

<u>INDICE ALLEGATI</u>	
ALLEGATO 1	<i>NOMINA E GIURAMENTO C.T.U - VERBALE CONFERIMENTO INCARICO - QUESITI CTU</i>
ALLEGATO 2	<i>RICHIESTE DI PROROGA</i>
ALLEGATO 3	<i>ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO</i>
ALLEGATO 4	<i>VISURE ATTUALI E STORICHE</i>
ALLEGATO 5	<i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>
ALLEGATO 6	<i>PIANO DI FABBRICAZIONE DI CERCEPICCOLA (CB)</i>
ALLEGATO 7	<i>ESTRATTO DI MATRIMONIO</i>
ALLEGATO 8	<i>INDAGINE DI MERCATO</i>
ALLEGATO 9	<i>TABELLA VALORI UNITARI</i>
ALLEGATO 10	<i>CONTRATTO DI COMPRAVENDITA</i>
ALLEGATO 11	<i>PROGETTO DEPOSITATO</i>
ALLEGATO 12	<i>CONCESSIONE EDILIZIA</i>
ALLEGATO 13	<i>COLLAUDO</i>
ALLEGATO 14	<i>RILIEVO SUPERFICI</i>
ALLEGATO 15	<i>SCRITTURA PRIVATA - COMPROMESSO</i>
ALLEGATO 16	<i>CORRISPONDENZA CTU - COMUNE DI CERCEPICCOLA (CB)</i>
ALLEGATO 17	<i>SCHEDA URBANISTICA ACCORPAMENTO TERRENI</i>
ALLEGATO 18	<i>PLANIMETRIE LOTTI</i>

Campobasso, 30.12.2022

IL CTU

Dott. Ing. [REDACTED]