

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 45/2022 R.G., promossa da contro

Giudice: dott.sa Rossella CASILLO.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Luca MIGNOGNA.

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Luca Mignogna, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Campobasso, nominato C.T.U., quale esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n.45/2022 R.G., promossa dalla contro , dopo aver ricevuto il conferimento con Ordinanza del 09/02/2023 e dopo aver preso cognizione della documentazione in atti, ha prestato giuramento mediante dichiarazione di accettazione d'incarico telematica il giorno 13/02/2023.

In data 02/05/2023 e 07/07/2023 sono state concesse due proroghe di giorni 60 ognuna per ritardi dovuti alla trasmissione di documentazione varia del comune di Campobasso e per problemi di accesso a parte degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, come da relazione del custode giudiziario del 31/05/2023.

Successivamente la procedura è stata sospesa per istanze e ricorsi.

In data 18/06/2024 il Giudice ordinava la ripresa delle operazioni peritali ma il relativo provvedimento non veniva comunicato al sottoscritto C.T.U., che lo apprendeva solo il 15/10/2024 con l'ordinanza del Giudice di sollecito di deposito della perizia.

A quel punto il sottoscritto riprendeva le operazioni peritali che venivano nuovamente ostacolate nell'accesso a parte degli immobili per l'assenza del proprietario Sig. e per l'occupazione impropria degli stessi da parte di

inquilini abusivi.

Inoltre, con ordinanza del 16/01/2025, il Giudice limitava la procedura di esecuzione immobiliare ai soli immobili di proprietà del Sig. , stralciando quelli di proprietà della , vista la richiesta del curatore della liquidazione giudiziale n. 9/2024.

Dopo numerosi tentativi infruttuosi di accesso agli immobili di proprietà del sig. posti nel comune di Campobasso alla via Sant'Antonio Abate, il giorno 04/03/2025 è stato possibile eseguire il sopralluogo presso tali immobili e completare le operazioni di rilievo metrico e fotografico del compendio esecutato.

Sulla scorta delle risultanze dei vari sopralluoghi, dei documenti reperiti dagli accessi agli atti, degli estratti catastali e della documentazione già presente nel fascicolo telematico si è proceduto a rispondere punto per punto ai quesiti posti dal Giudice.

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Effettuata la verifica della documentazione allegata al fascicolo telematico, si è rilevata la completezza della stessa.
2. Sono state acquisite le copie dei titoli di acquisto in favore del debitore (*allegato n.2*).
3. Non è stato necessario acquisire l'estratto di matrimonio in quanto l'intestatario risulta celibe né della visura camerale in quanto non è una persona giuridica.
4. Non è stato necessario predisporre l'elenco delle trascrizioni né quello delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

UNITA' IMMOBILIARE N.1

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Il 30/03/2023 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento distinti come Unità Immobiliare n.1, previo accordi con il Custode Giudiziario Dott.sa Daniela Berchicci che ha presenziato unitamente al Sig., in qualità di proprietario degli stessi. È stato effettuato adeguato rilievo planimetrico e fotografico dei singoli ambienti che compongono il locale commerciale redigendo apposito verbale di ricognizione (allegato n.1). L'unità immobiliare n.1 è composta da un locale commerciale posto al piano terra di un edificio di remota costruzione, i cui dati generali sono i seguenti:

Locale commerciale

Corso Bucci n.44 – comune di Campobasso

Catasto Fabbricati

Foglio n. 120 – Particella n. 380 – Subalterno n. 67 – Categoria D/8 –

Rendita € 7.036,80

L'edificio nel quale trova posto l'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicato nell'area urbana del comune di Campobasso e ricade nella zona urbanistica "B" – Conservazione e parziale trasformazione – del vigente P.R.G. La sua costruzione può essere datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967 come anche dichiarato nell'atto di provenienza, si compone di n.6 piani fuori terra, affaccia su corso Bucci con la facciata principale e su terrazzo interno con quella posteriore.

Il locale è attualmente adibito ad attività di ristorazione ed è costituito da un'ampia sala ristorante, da una zona lavaggio - cucina e da un'area destinata a servizi igienici e depositi (allegati nn.3 e 4). Si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, le sue rifiniture interne sono datate e di normale fattura ed è completamente arredato e fornito delle attrezzature indispensabili all'attività che vi si svolge. È dotata, inoltre, degli impianti idrico-sanitari e fognari, elettrici e di condizionamento necessari.

Per la determinazione della superficie commerciale, si è tenuto conto delle disposizioni in materia dell'Agenzia del Territorio e più precisamente delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Il coefficiente correttivo per i locali accessori direttamente comunicanti con i vani principali, è stato determinato nel 50%.

La consistenza degli ambienti, pertanto è la seguente:

Vano	Superficie lorda Mq	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale Mq
Sala ristorante	462.80	1.00	462.80
Cucina-lavaggio-deposito-wc	128.75	0.50	64.38
Depositi-wc	68.09	0.50	34.04
Totali	659.64		561.22

Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 561.00

2. Come da regolamento del condominio (allegato n.5), la galleria d'accesso all'unità immobiliare n.1 e agli altri immobili di natura commerciale del piano terra che vi affacciano, pur essendo di proprietà comune a tutti i condomini, viene concessa in uso esclusivo alle stesse attività con la possibilità di poterne utilizzare direttamente la superficie coperta. Gli oneri relativi, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono a totale carico di chi le utilizza.

3. Non ci sono terreni nei beni pignorati.

Identificazione progressa dei beni

1. Dopo un'attenta analisi della documentazione catastale estrapolata (allegato n.6), visura storica, planimetria interna ed estratto di mappa, del titolo di provenienza acquisito (allegato n.2), dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è emersa la congruità dei dati catastali di cui sopra. La situazione catastale attuale deriva da un atto di aggiornamento del 29/08/2007 per "fusione e diversa distribuzione degli spazi interni". Il subalterno n.67, infatti, deriva dalla fusione dei subalterni nn. 12 e 62.

2. L'attuale planimetria catastale è conforme e rappresentativa dello stato dei luoghi rilevato durante l'accesso.

-C-

Stato di possesso

1. Il locale commerciale è attualmente fittato alla società _____, C.F. e P. IVA _____, in virtù del contratto d'affitto del 23/02/2022.
2. Presso l'ufficio del registro risulta registrato il contratto d'affitto n. 514/3t/2022 con decorrenza dal 01/03/2022 al 28/02/2028, con un canone annuo di € 36.000 (*allegato n.7*). Non risulta depositata la copia del contratto d'affitto.
3. Con riferimento alle rilevazioni metriche effettuate, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e a ricerche effettuate su locazioni di beni simili in zone limitrofe a quella degli immobili oggetto di perizia, può essere stimato il più probabile valore locativo del bene in 3.500 €/mese.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale

1. Da un'attenta analisi della documentazione catastale estratta, del titolo di provenienza, della documentazione già agli atti e di altre indagini di varia natura si è potuto rilevare l'assenza di diritti reali di terzi e di servitù attive e passive e la presenza del vincolo di natura paesaggistica sull'immobile. Esistono, inoltre, quattro procedure di pignoramento del canone locativo di cui una esecutiva.
2. Dopo aver eseguito le dovute ricerche, presso l'amministratore di condominio, e dalle analisi effettuate sui documenti estratti (*allegato n.5*), bilancio preventivo dell'esercizio ordinario 2023/2024, riparto dei lavori

già realizzati sulle facciate, riparto dei lavori già effettuati sul terrazzo, si è potuto stabilire che:

- ✓ l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione condominiali ammonta ad € 2.160,93;
- ✓ il saldo di fine esercizio precedente ammonta ad un passivo di € 1.352,75;
- ✓ le spese relative ai lavori sulla facciata non saldate ammontano ad € 1.748,32;
- ✓ le spese non pagate relative ai lavori eseguiti sul terrazzo condominiale sono pari ad € 15.032,27.

È stato acquisito il regolamento del condominio presso l'amministratore condominiale (*allegato n.5*).

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. L'edificio in oggetto ricade nella zona urbanistica "B" – Conservazione e parziale trasformazione – del vigente P.R.G e la sua realizzazione è datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967, come anche dichiarato nell'atto di provenienza. Dopo aver eseguito accurate ricerche presso il S.U.E. del comune di Campobasso e da confronti diretti con il tecnico che ha curato la pratica, si è potuto stabilire che, in seguito a decreto di citazione a giudizio della Procura della Repubblica del 18/01/2002 per la realizzazione di lavori in assenza di autorizzazioni edilizie, e più precisamente inerenti la modifica dell'ingresso del locale e lo spostamento e sostituzione delle canne fumarie con due in rame, è stata depositata la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria

con prot. n.28561 del 09/12/2004. L'iter autorizzativo si concludeva con la richiesta da parte del comune di Campobasso, in data 17/07/2007 con prot. n.20150, di ulteriore documentazione integrativa che non fu mai prodotta e trasmessa dalla proprietà. Il procedimento, quindi, risulta incompleto e il Permesso di Costruire in sanatoria non è stato mai rilasciato dal comune di Campobasso. Considerata la tipologia della documentazione da trasmettere e che alcuni documenti già sono stati prodotti, è possibile affermare che sussistono tutti i presupposti per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico quindi, poiché il rilascio del P. di C. in sanatoria risulta essere una formalità, visti i pareri positivi del S.U.E. del comune di Campobasso e della Soprintendenza per i beni architettonici della Regione Molise, se ne può affermare la sua regolarità e conformità.

La destinazione d'uso dell'immobile è commerciale ed è compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale sia con quella censita in catasto.

Non è stato possibile rinvenire nessun certificato di abitabilità/agibilità.

2. Come sopra riportato, il procedimento autorizzativo in sanatoria può essere perfezionato con la presentazione della documentazione richiesta dal comune di Campobasso con nota prot. n.20150 del 17/07/2007. In particolare, dal punto di vista economico, la sanzione prevista dall'art. 167 del D. Lgs n.42 del 22/01/2004 richiesta nella nota del comune in acconto di € 250.00, può essere aggiornata ad € 516.00 mentre la marca da bollo di € 14.62 ad € 16.00. Il totale dell'esborso economico può essere determinato in € 532.00.

-F-

Formazione dei lotti

1. Non è possibile vendere l'unità immobiliare in più lotti.
2. Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza e quindi non è necessario dividerli.

-G-

Valore del bene e costi

1. Il procedimento utilizzato per la presente perizia estimativa è basato sul metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica dei valori unitari desunti da indagini di mercato delle compravendite di beni simili o assimilabili e sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per la determinazione del valore venale viene quindi considerato il prodotto del valore unitario ricavato dalla media dei due e la superficie commerciale del bene. Nel caso specifico sono state condotte indagini consultando operatori economici ed esperti conoscitori del mercato locale in materia di compravendite che hanno indicato un valore medio di € 1'100.00 / Mq di superficie lorda commerciale.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è possibile evincere un valore medio che va da € 900.00 a 1'800.00 / Mq di superficie lorda. Tali dati sono i più recenti e si riferiscono al primo semestre del 2024 per negozi in normale stato conservativo. Per determinare il più giusto valore unitario nella forbice sopra indicata sono state valutate, in una scala che va da 1 a 10, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, secondo il seguente schema:

Fattori di valutazione	Coefficiente di valutazione									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vetustà			X							
Stato di manutenzione				X						
Tipologia costruttiva	X									
Distribuzione interna					X					
Rifiniture		X								
Salubrità				X						
Orientamento		X								
Luminosità		X								
Panoramicità	X									
Ubicazione								X		
Servizi della zona								X		
Coefficiente medio	3.64									

Una volta individuato il coefficiente medio si procede con il seguente calcolo:

differenza tra i due valori OMI = € 900.00 / Mq

incremento al valore minimo = € 900 / 10 x 3.64 (coefficiente medio calcolato) = € 327.60

valore al Mq di superficie lorda = € 900.00 + 327.60 = € 1'227.60

Successivamente si è potuto calcolare il valore medio tra i due individuati:

$(1'100.00 + 1'227.60) / 2 = 1'163,80$ €/Mq di superficie lorda commerciale

Quindi il valore dell'immobile moltiplicando la superficie lorda commerciale con il valore medio unitario:

Valore unità immobiliare n.1 = 561.00 x 1'163.80 = 652'891.80 €

A questo importo vanno detratti i costi delle spese condominiali insolute, ammontanti ad € 18'133.34, e per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria determinati in € 532.00, quindi:

Valore finale unità immobiliare n.1 = 652'891.80 - 18'133.34 -

532.00 = € 634'226.46

UNITA' IMMOBILIARE N.2

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Dopo numerosi tentativi di accesso improduttivi, il 04/03/2025 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento distinti come Unità Immobiliare n.2, previo accordi con il Custode Giudiziario Dott.sa Daniela Berchicci che ha presenziato unitamente al Sig., delegato dal proprietario Sig. impossibilitato ad intervenire per problemi di salute. È stato effettuato adeguato rilievo planimetrico e fotografico dei singoli ambienti che compongono il locale commerciale redigendo apposito verbale di ricognizione (*allegato n.1*). L'unità immobiliare n.2 è composta da un locale commerciale posto al piano terra e interrato di un edificio di remota costruzione, i cui dati generali sono i seguenti:

Locale commerciale

Via Sant'Antonio Abate n.72 - comune di Campobasso

Catasto Fabbricati

Foglio n. 56 - Particella n. 296 - Subalterno n. 1 - Categoria C/1 -

Rendita € 715.81

L'edificio nel quale trova posto l'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicato nel centro storico del comune di Campobasso e ricade nella zona urbanistica "A" - Conservazione, restauro e risanamento - del vigente

P.R.G. La sua costruzione risale ai secoli scorsi e quindi può essere datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967 come anche dichiarato nell'atto di provenienza. Esso si compone di n.3 piani fuori terra e affaccia su via Sant'Antonio Abate con la facciata principale.

Il locale è attualmente libero da qualsiasi attività ed è costituito al piano terra da una sala ristorante, da una cucina, da un servizio igienico e da un sottoscala e al piano interrato da un'altra sala ristorante collegata da una scala interna al piano superiore (*allegati nn.3 e 4*). Si presenta in un precario stato di manutenzione, le sue rifiniture interne sono datate e di scarsa qualità, è libero da arredamenti ed attrezzature varie e necessita di adeguata e generale ristrutturazione edilizia e impiantistica.

Per la determinazione della superficie commerciale, si è tenuto conto delle disposizioni in materia dell'Agenzia del Territorio e più precisamente delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Il coefficiente correttivo per i locali accessori direttamente comunicanti con i vani principali, è stato determinato nel 50%.

La consistenza degli ambienti, pertanto è la seguente:

Vano	Superficie lorda Mq	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale Mq
Sala ristorante 1	49.12	1.00	49.12
Cucina	12.84	0.50	6.42
WC	6.91	0.50	3.46
Sottoscala	2.65	0.50	1.32
Sala ristorante 2	51.95	1.00	51.95
Totali	659.64		112.27

Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 112.00

2. L'unità immobiliare n.2 è sprovvista di pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.

3. Non ci sono terreni nei beni pignorati.

Identificazione progressa dei beni

1. Dopo un'attenta analisi della documentazione catastale estrapolata (*allegato n.6*), visura storica ed estratto di mappa, del titolo di provenienza acquisito (*allegato n.2*), dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è emersa la congruità dei dati catastali di cui sopra tranne che per la ditta intestataria. Per un problema di natura catastale, infatti, dovuto ad ineseguita voltura e/o errore materiale del Catasto, l'intestazione attuale è ancora riferita alle Sig.re che, con atto del Notaio Ricciardi di Campobasso del 12/05/1999, vendettero il bene al Sig.. Per la risoluzione del problema il sottoscritto C.T.U. ha presentato apposita istanza di rettifica dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate (*allegato n.9*).

2. Non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale del bene per il problema di intestazione sopra esposto.

-C-

Stato di possesso

1. Il locale commerciale è attualmente libero.
2. Non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio del registro.
3. Con riferimento alle rilevazioni metriche effettuate, allo stato dell'immobile, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e a ricerche effettuate su locazioni di beni simili in zone limitrofe a quella degli immobili oggetto di perizia, può essere stimato il più probabile valore locativo del bene in 450 €/mese.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale

1. Da un'attenta analisi della documentazione catastale estratta, del titolo di provenienza, della documentazione già agli atti e di altre indagini di varia natura si è potuto rilevare l'assenza di diritti reali di terzi e di servitù attive e passive e la sola presenza del vincolo di natura paesaggistica.
2. Non è stato necessario acquisire informazioni sulle spese fisse di gestione e/o manutenzione e condominiali, né il regolamento di condominio, in quanto lo stesso non è costituito.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. L'edificio in oggetto ricade nella zona urbanistica "A" - Conservazione, restauro e risanamento - del vigente P.R.G e la sua realizzazione è datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765

del 01/09/1967, come anche dichiarato nell'atto di provenienza. Da ricerche effettuate presso il S.U.E. del comune di Campobasso non risultano essere stati rilasciati titoli edilizi di varia natura nel corso degli anni.

Dal punto di vista urbanistico quindi se ne può affermare la sua regolarità e conformità.

La destinazione d'uso dell'immobile è commerciale ed è compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale che con quella censita in catasto.

Non è stato possibile rinvenire nessun certificato di abitabilità/agibilità.

-F-

Formazione dei lotti

1. Non è possibile vendere l'unità immobiliare in più lotti.
2. Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza e quindi non è necessario dividerli.

-G-

Valore del bene e costi

1. Il procedimento utilizzato per la presente perizia estimativa è basato sul metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica dei valori unitari desunti da indagini di mercato delle compravendite di beni simili o assimilabili e sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per la determinazione del valore venale viene quindi considerato il prodotto del valore unitario ricavato dalla media dei due e la superficie commerciale del bene. Nel caso specifico sono state condotte indagini consultando operatori economici ed esperti conoscitori del

mercato locale in materia di compravendite che hanno indicato un valore medio di € 400.00 / Mq di superficie lorda commerciale.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è possibile evincere un valore medio che va da € 780.00 a 1'550.00 / Mq di superficie lorda. Tali dati sono i più recenti e si riferiscono al primo semestre del 2024 per negozi in normale stato conservativo. Per determinare il più giusto valore unitario nella forbice sopra indicata sono state valutate, in una scala che va da 1 a 10, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, secondo il seguente schema:

Fattori di valutazione	Coefficiente di valutazione									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vetustà	X									
Stato di manutenzione	X									
Tipologia costruttiva	X									
Distribuzione interna			X							
Rifiniture		X								
Salubrità		X								
Orientamento		X								
Luminosità		X								
Panoramicità	X									
Ubicazione		X								
Servizi della zona			X							
Coefficiente medio	1.82									

Una volta individuato il coefficiente medio si procede con il seguente calcolo:

differenza tra i due valori OMI = € 770.00 / Mq

incremento al valore minimo = € 770 / 10 x 1.82 (coefficiente medio

calcolato) = € 140.14

valore al Mq di superficie lorda = € 780.00 + 140.14 = € 920.14

Successivamente si è potuto calcolare il valore medio tra i due individuati:

$(400.00 + 920.14) / 2 = 660.07 \text{ € / Mq di superficie lorda commerciale}$

Quindi il valore dell'immobile moltiplicando la superficie lorda commerciale con il valore medio unitario:

Valore unità immobiliare n.2 = 112.00 x 660.07 = 73'927.84 €

Considerato lo stato fatiscente in cui versa e il bisogno di una ristrutturazione generale dell'unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ritiene equo decurtare il valore identificato del 40%, per cui si ha:

Valore finale unità immobiliare n.2 = 73'927.84 x 0.60 = €

44'356,70

UNITA' IMMOBILIARE N.3

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Dopo il primo accesso del 18/04/2023, durante il quale è stato possibile effettuare il sopralluogo di un solo monolocale dei quattro che compongono l'unità immobiliare, e dopo numerosi altri tentativi di accesso improduttivi, il 04/03/2025 il sottoscritto ha potuto effettuare il sopralluogo presso la restante parte degli immobili oggetto di pignoramento distinti come Unità Immobiliare n.3, previo accordi con il Custode Giudiziario Dott.sa Daniela Berchicci che ha presenziato unitamente al Sig., delegato dal proprietario Sig. impossibilitato ad intervenire per problemi di salute. È stato effettuato adeguato rilievo

planimetrico e fotografico dei singoli ambienti che compongono l'unità immobiliare redigendo appositi verbali di ricognizione (allegato n.1).

L'unità immobiliare n.3 è composta da un vano scala in comune e da quattro monolocali posti al piano primo, secondo e terzo di un edificio di remota costruzione, i cui dati generali sono i seguenti:

Residenziale

Via Sant'Antonio Abate n.70 – comune di Campobasso

Catasto Fabbricati

Foglio n. 56 – Particella n. 296 – Subalterno n. 7 – Categoria A/3 classe 5
– Rendita € 542.28

L'edificio nel quale trova posto l'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicato nel centro storico del comune di Campobasso e ricade nella zona urbanistica "A" – Conservazione, restauro e risanamento – del vigente P.R.G. La sua costruzione risale ai secoli scorsi e quindi può essere datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967 come anche dichiarato nell'atto di provenienza. Esso si compone di n.3 piani fuori terra e affaccia su via Sant'Antonio Abate con la facciata principale.

I quattro monolocali sono tutti costituiti da una zona pranzo-cucina-letto e da un servizio igienico e vi si accede attraverso un vano scala in comune con ingresso da via Sant'Antonio Abate n.70 (allegati nn.3 e 4). Si presentano in un precario stato di manutenzione, le loro rifiniture interne sono datate e di scarsa qualità, sono tutti arredati e forniti di cucina e necessitano di adeguata e generale ristrutturazione edilizia e impiantistica.

Per la determinazione della superficie commerciale, si è tenuto conto delle

disposizioni in materia dell'Agazia del Territorio e più precisamente delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Il coefficiente correttivo per il vano scala è stato determinato nel 50% mentre quello del terrazzo coperto a servizio del monolocale al piano terzo nel 30%.

La consistenza degli ambienti, pertanto è la seguente:

Vano	Superficie lorda Mq	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale Mq
Vano scala	23.02	0.50	11.51
Monolocale n.1	69.38	1.00	69.38
Monolocale n.2	40.14	1.00	40.14
Monolocale n.3	31.80	1.00	31.80
Monolocale n.4	52.68	1.00	52.68
Terrazzo coperto	25.59	0.30	7.68
Totali	659.64		213.19

Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 213.00

2. L'unità immobiliare n.3 ha un vano scala in comune per l'accesso ai monolocali ma non presenta un condominio costituito.

3. Non ci sono terreni nei beni pignorati.

Identificazione progressa dei beni

1. Dopo un'attenta analisi della documentazione catastale estrapolata (allegato n.6), visura storica, planimetria ed estratto di mappa, dei titoli

di provenienza acquisiti (allegato n.2), dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è emersa la congruità dei dati catastali di cui sopra. Il subalterno n.7 attuale deriva da una fusione dei subalterni nn. 2, 5 e 6 mediante variazione catastale del 01/12/1999.

2. L'attuale planimetria catastale è conforme e rappresentativa dello stato dei luoghi rilevato durante l'accesso.

-C-

Stato di possesso

1. Il monolocale n.3 è attualmente occupato illecitamente dai sig.ri ai quali il custode giudiziario, dott.sa Berchicci Daniela, ha notificato l'ordine di sgombero. Gli altri monolocali risultano attualmente liberi.

2. Non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio del registro.

3. Con riferimento alle rilevazioni metriche effettuate, allo stato dell'immobile, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e a ricerche effettuate su locazioni di beni simili in zone limitrofe a quella degli immobili oggetto di perizia, può essere stimato il più probabile valore locativo del bene in:

- 140 €/mese per il monolocale n.1;
- 80 €/mese per il monolocale n.2;
- 65 €/mese per il monolocale n.3;
- 105 €/mese per il monolocale n.4;

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale

1. Da un'attenta analisi della documentazione catastale estratta, del titolo di provenienza, della documentazione già agli atti e di altre indagini di varia natura si è potuto rilevare l'assenza di diritti reali di terzi e di servitù attive e passive e la sola presenza del vincolo di natura paesaggistica.

2. Non è stato necessario acquisire informazioni sulle spese fisse di gestione e/o manutenzione e condominiali, né il regolamento di condominio, in quanto lo stesso non è costituito.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. L'edificio in oggetto ricade nella zona urbanistica "A" - Conservazione, restauro e risanamento - del vigente P.R.G e la sua realizzazione è datata prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n.765 del 01/09/1967, come anche dichiarato nell'atto di provenienza. Da ricerche effettuate presso il S.U.E. del comune di Campobasso non risultano essere stati rilasciati titoli edilizi di varia natura nel corso degli anni.

Dal punto di vista urbanistico quindi se ne può affermare la sua regolarità e conformità.

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale ed è compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale che con quella censita in catasto.

Non è stato possibile rinvenire nessun certificato di abitabilità/agibilità.

-F-

Formazione dei lotti

1. Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'unità immobiliare n.3 risulti più

appetibile sul mercato se venduta nella sua unità.

2. Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza e quindi non è necessario dividerli.

-G-

Valore del bene e costi

1. Il procedimento utilizzato per la presente perizia estimativa è basato sul metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica dei valori unitari desunti da indagini di mercato delle compravendite di beni simili o assimilabili e sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per la determinazione del valore venale viene quindi considerato il prodotto del valore unitario ricavato dalla media dei due e la superficie commerciale del bene. Nel caso specifico sono state condotte indagini consultando operatori economici ed esperti conoscitori del mercato locale in materia di compravendite che hanno indicato un valore medio di € 300.00 / Mq di superficie lorda commerciale.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è possibile evincere un valore medio che va da € 460.00 a 680.00 / Mq di superficie lorda. Tali dati sono i più recenti e si riferiscono al primo semestre del 2024 per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo. Per determinare il più giusto valore unitario nella forbice sopra indicata sono state valutate, in una scala che va da 1 a 10, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, secondo il seguente schema:

Fattori di valutazione	Coefficiente di valutazione									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vetustà	X									
Stato di manutenzione	X									
Tipologia costruttiva	X									
Distribuzione interna		X								
Rifiniture		X								
Salubrità	X									
Orientamento		X								
Luminosità		X								
Panoramicità	X									
Ubicazione		X								
Servizi della zona			X							
Coefficiente medio	1.64									

Una volta individuato il coefficiente medio si procede con il seguente calcolo:

differenza tra i due valori OMI = € 220.00 / Mq

incremento al valore minimo = € 220 / 10 x 1.64 (coefficiente medio calcolato) = € 36.08

valore al Mq di superficie lorda = € 460.00 + 36.08 = € 496.08

Successivamente si è potuto calcolare il valore medio tra i due individuati:

$(300.00 + 496.08) / 2 = 398.04 \text{ € / Mq di superficie lorda commerciale}$

Quindi il valore dell'immobile moltiplicando la superficie lorda commerciale con il valore medio unitario:

Valore unità immobiliare n.3 = 213.00 x 398.04 = 84'782.52 €

Considerato lo stato fatiscente in cui versa e il bisogno di una ristrutturazione generale dell'unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ritiene equo decurtare il valore identificato del 30%, per cui si ha:

Valore finale unità immobiliare n.3 = 84'782.52 x 0.70 = €

59'347.76

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., con la presente relazione di perizia, ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli dal Giudice dell'esecuzione immobiliare e resta a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Allega alla presente un fascicolo contenente quanto segue:

1. verbali di ricognizione;
2. titoli di acquisto e provenienza;
3. documentazione fotografica;
4. planimetrie interne frutto dei rilievi metrici;
5. regolamento ed estratti contabili del condominio dell'unità immobiliare n.1;
6. documentazione catastale estrapolata;
7. dichiarazione Agenzia delle Entrate sul contratto d'affitto dell'unità immobiliare n.1;
8. documentazione inerente l'iter autorizzativo in sanatoria dell'unità immobiliare n.1;
9. istanza di rettifica intestazione dell'unità immobiliare n.2 presentata all'Agenzia delle Entrate;
10. schede riassuntive.

Campobasso li, 12/03/2025

il C.T.U.

geom. Luca Mignogna

