

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Settore Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica D'Ufficio  
relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 88/1987 R.G.Es.

**tra**

Fino I Securitisation srl già Cassa Risparmio di Roma - Tiberius SPV già  
Eris Finance già Banca Popolare del Molise - Equitalia Polis - [REDACTED]  
[REDACTED] GA Spa – Comune di Campobasso

**Contro**  
*omissis*

*G.E. Dott.ssa Rossella CASILLO*

## **Consulenza Estimativa Giudiziaria**

### **Indice:**

- 1. Premessa**
- 2. Risposta ai quesiti**
- 3. Conclusioni**
- 4. Allegati**

Campobasso 23/10/2024

***Il C.T.U.***

(Geom. Mariano Garocchio)

## **PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Mariano GAROCCHIO, nato a Campobasso (CB) il 31/05/1973 C.F. GRMNRN73E31B519I, con studio in Campobasso in Via L. Einaudi, 21, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 994, il giorno 18/06/2024, accettava l'incarico e prestava giuramento, per essere nominato "esperto C.T.U." con decreto del Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Rossella Casillo, notificato dalla Cancelleria del Tribunale di Campobasso il giorno 26/06/2024 e nello specifico, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura per espropriazione immobiliare N. 88/1987 R.G.Es. promossa dai creditori Fino 1 Securitisation srl già Cassa Risparmio di Roma - Tiberius SPV già Eris Finance già Banca Popolare del Molise - Equitalia Polis - ██████████ - SGA Spa - Comune di Campobasso contro i Sig.ri omissis  
Per il deposito telematico della relazione di stima veniva concesso il termine di 90 giorni più successivi 30 giorni di proroga. I quesiti formulati con provvedimento del 18/06/2024 risultano essere i seguenti:

- 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 d'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 intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

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

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito 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;

descrive 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 i 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.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

### **Identificazione pregressa dei beni**

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

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

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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 ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

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

presuntivi .

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via 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 o 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 di 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'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo 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 e 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 stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- b) Accerti, anche ai fini della redazione 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, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza 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 accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei*



*beni (ove gravemente compromessa):*

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

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

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

- 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 considerati come in 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

**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**

Il presente provvedimento è firmato digitalmente

Pag. 5

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **“A” Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 1) La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. risulta essere completa;
- 2) Dalla Certificazione Notarile ex. articolo 567 del cpc del 20.12.2018 del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano emerge che i beni sono pervenuti alla Sig.ra omissis per la quota 1/1:
  - **Campobasso Foglio 121 P.IIIa 24 sub. 5** atto di sentenza per divisione del 04/01/2016 n. rep. 2213/2008 Tribunale di Campobasso trascritto il 19/04/2018 nn. 4503/3684 con il consenso del condividente omissis; A omissis la quota pari a ½ di proprietà per atto di compravendita del 12/11/2008 n. rep. 22552/10362 Notaio Eliodoro Giordano sede Campobasso trascritto il 17/11/2008 nn. 14124/10479 da potere di omissis; a omissis per la quota di ½ di proprietà per decreto di trasferimento dell'11/10/1995 n.rep. 720/95 trascritto il 09/02/1996 nn. 1306/1056 da potere di omissis a omissis per la quota pari a ½ ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957 nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.
  - **Campobasso Foglio 121 P.IIIa 24 sub. 10** atto di sentenza per divisione del 04/01/2016 n. rep. 1/2016 Tribunale di Campobasso trascritto il 30/06/2016 n. rep. 6353/4863 con il consenso dei condividenti omissis, omissis; A omissis per la

quota  $\frac{1}{4}$  di proprietà pervenuta per decreto di trasferimento del 11/10/1995 n. rep. 721/95 trascritto il 09/02/1996 nn. 1312/1062 da potere omissis per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957

nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.

- **Campobasso Foglio 121 P.IIa 24 sub. 17** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n.7521.1/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 20/08/2024; A omissis per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà è pervenuta per decreto di trasferimento dell'11/10/1995 n. rep. 724/95 trascritto il 09/02/1996 nn. 1324/1074 da potere di omissis per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957 nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.
- **Campobasso Foglio 121 P.IIa 24 sub. 31** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/01/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 4864.2/2016 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 30/06/2016 con il consenso del dividendo omissis) la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà è pervenuta per decreto di trasferimento dell'11/10/1995 n. rep. 734/95 trascritto il 09/02/1996 da omissis per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957 nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.
- **Campobasso Foglio 121 P.IIa 24 sub. 32** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/01/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 4864.2/2016 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 30/06/2016 con il consenso del dividendo omissis per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà è pervenuto per decreto di trasferimento dell' 11/10/1995 n. rep. 735/95 trascritto il 09/02/1996 nn. 1315/1065 da potere omissis; a omissis per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957 nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.
- **Campobasso Foglio 121 P.IIa 24 sub. 48** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7521.2/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 20/08/2024; a omissis la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà per decreto di trasferimento dell'11/10/1995 n. rep. 726/95 trascritto il 09/02/1996 ai nn. 1308/1058 da potere omissis per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957 nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.
- **Campobasso Foglio 121 P.IIa 24 sub. 52** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7521.3/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 20/08/2024; ; a omissis per la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà pervenuta per decreto di trasferimento dell'11/10/1995 n. rep. 717/95 trascritto il 09/02/1996 nn. 1301/1051 da potere omissis si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 10.02.2024 n. rep. 1821 notaio Pantalone Balice Maria sede Pescara trascritto il 13/02/2004 ai nn. 1366/1100; omissis per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957 nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.
- **Campobasso Foglio 121 P.IIa 24 sub. 55** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/07/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 597 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7492.1/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal

19/08/2024; a omissis per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 08/05/2012 n. rep. 2354/1180 notaio farinaccio anna sede Campobasso trascritto il 29/05/2012 nn. 5552/4535 da potere di omissis a Campobasso  
; omissis per la quota pari a ½ ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957  
nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.

- **Campobasso Foglio 121 P.IIa 24 sub. 56 SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/07/2022** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 597 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7492.1/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 19/08/2024; a omissis per la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 08/05/2012 n. rep. 2354/1180 notaio farinaccio anna sede Campobasso trascritto il 29/05/2012 nn. 5552/4535 da potere di omissis a Campobasso  
; omissis per la quota pari a ½ ciascuno del terreno sul quale è stato edificato l'immobile per atto di compravendita del 06/12/1956 notaio Amoroso Gaetano trascritto il 07/01/1957  
nn. 332/318 da potere Mascilli Erminia fu Francesco Alberto.

Non si necessita della visura camerale storica in quanto l'immobile oggetto della procedura non sono intestati ad una persona giuridica;

4) Agli atti è presente la Certificazione Notarile del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 20.12.2018.

### **“B” Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Il sottoscritto, dopo l'attribuzione dell'incarico del 18.06.2024, previo esame degli atti presenti nel fascicolo telematico, disponeva l'inizio delle attività peritali (**allegato 1**) per il giorno 9 Agosto 2024 alle ore 15:00 seguito poi da un secondo sopralluogo del giorno 6 Settembre 2024 alle ore 15:30 entrambi presso gli immobili siti in Campobasso in Via Crispi n.40 e Via Romagnoli n.9 alla presenza per il primo sopralluogo dell' Ing. j. Alessandro Vitale (collaboratore del CTU), Avv. Alessandro Cavone (delega del Sig. Corrado Cavone) e del custode giudiziario Avv. Giancarla PETRELLA con studio in Campobasso (CB) in Via Pietrunti n. 20 pec. [avvgiancarlapetrella@puntopec.it](mailto:avvgiancarlapetrella@puntopec.it) e del secondo sopralluogo dell' Ing. j. Alessandro Vitale (collaboratore del CTU), Avv. Corrado Cavone e del custode giudiziario Avv. Giancarla PETRELLA.

Il sottoscritto Geom. Mariano Garocchio ha dato inizio alle operazioni peritali, visionando i luoghi e rilevando lo stato di consistenza attraverso misurazioni e rilievi fotografici (**allegato 2**).

La documentazione ipocatastale è stata completata dalla ricerca ed acquisizione di altri elementi utili alla individuazione degli immobili ed alla formulazione delle risposte ai quesiti che il sottoscritto è stato incaricato di fornire.

### **SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILI:**

**Cespite n. 1 - Appartamento per abitazione in condominio al piano secondo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 5**

#### **Ubicazione**

Comune:	CAMPOBASSO (CB)
Indirizzo:	Via Crispi n. 40
Piano:	2°

#### **Descrizione e confini**

Il cespite n.1 si riferisce all'appartamento per abitazione in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 2 sito nel Comune di Campobasso in Via Crispi n. 40, piano 2° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, compagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con vano scale e con proprietà sig.ra ALVISI Antonella. L'accesso all'appartamento è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il pianerottolo comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	5
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	4,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 395,09
Valore catastale:	€ 49.781,34

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

L'appartamento ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (allegato 3):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condono 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig.omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione unità abitativa

L'immobile internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sulle finiture e sugli impianti, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnala la presenza sul soffitto negli ambienti cucina, camera e disimpegno, di macchie e relative escoriazione della tinteggiatura dovute a precedenti infiltrazioni provenienti dall'appartamento al piano superiore. Si segnala inoltre, in notevoli punti delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni, la presenza di muffe e condensa interstiziale nonché il distacco del "copri ferro" sui frontalini e sui sottobalcone.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario.

## Impianti tecnologici unità abitativa

L'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, termico con caldaia autonoma (non presente) e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti esistenti risultano essere sprovvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

## Finiture unità abitativa

Tutte le finiture relative l'unità immobiliare, quali porta d'ingresso ed interne, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura, sanitari e rubinetteria, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/01/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 2213 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 3684.1/2018 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 19/04/2018

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 2.515,59 (allegato 4)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica .

## Cespite n. 2 - Appartamento per abitazione in condominio al piano terzo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 10

### Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Crispi n. 40
Piano:	3°

### Descrizione e confini

Il cespite n.2 si riferisce all'appartamento per abitazione in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 2 sito nel Comune di Campobasso in Via Crispi n. 40, piano 3° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, tompagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con vano scale e con proprietà omissis. L'accesso all'appartamento è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il pianerottolo comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	10
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	4,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 395,09
Valore catastale:	€ 49.781,34

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

L'appartamento ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (**allegato 3**):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condonò 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione unità abitativa

L'immobile internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sulle finiture e sugli impianti, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnala la presenza sul pavimento negli ambienti cucina e disimpegno, di macchie dovute a precedenti infiltrazioni provenienti presumibilmente dall'appartamento al piano superiore o da colonne di scarico condominiali. Si segnala inoltre, in alcuni punti delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni, la presenza di muffe e condensa interstiziale nonché il distacco del "copri ferro" sui frontalini e sui sottobalcone.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario.

## Impianti tecnologici unità abitativa

L'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, termico con caldaia autonoma e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti esistenti risultano essere sprovvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

## Finiture unità abitativa

Tutte le finiture relative l'unità immobiliare, quali porta d'ingresso ed interne, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci, tinteggiatura e carta da parato, sanitari e rubinetteria, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/01/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 4863.2/2016 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 30/06/2016

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Dal riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") non è possibile identificare nessun debito. (**allegato 4**)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica .

**Cespite n. 3 - Appartamento per abitazione in condominio al piano quarto sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 17**

## Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Crispi n. 40
Piano:	4°

## Descrizione e confini

Il cespite n.3 si riferisce all'appartamento per abitazione in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 2 sito nel Comune di Campobasso in Via Crispi n. 40, piano 4° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, compagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con vano scale e con proprietà sig.ri omissis. L'accesso all'appartamento è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il pianerottolo comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	17
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	6 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 619,75
Valore catastale:	€ 78.088,50

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

L'appartamento ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (allegato 3):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condonò 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione unità abitativa

L'immobile internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta

manca di interventi di manutenzione programmata nel tempo sulle finiture e sugli impianti, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnala inoltre, in notevoli punti delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni, la presenza di muffe e condensa interstiziale nonché il distacco del "copri ferro" sui frontalini e sui sottobalcone.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario.

## Impianti tecnologici unità abitativa

L'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, termico con caldaia autonoma e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti esistenti risultano essere sprovvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

## Finiture unità abitativa

Tutte le finiture relative l'unità immobiliare, quali porta d'ingresso ed interne, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura, sanitari e rubinetteria, infissi in pvc con vetro camera e tapparelle in plastica con doppi infissi in alluminio per il solo ambiente soggiorno risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7521.1/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 20/08/2024

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 73,51 (allegato 4)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica .

**Cespite n. 4 - Appartamento per abitazione in condominio al piano terzo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Mario Brusa Romagnoli n. 9 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 31**

### Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Mario Brusa Romagnoli n. 9
Piano:	3° interno 3

### Descrizione e confini

Il cespite n.4 si riferisce all'appartamento per abitazione in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 2 sito nel Comune di Campobasso in Via Mario Brusa Romagnoli n. 9, piano 3° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, tomagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con vano scale e con proprietà sig.ri omissis. L'accesso all'appartamento è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il pianerottolo comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale (non funzionante) a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra.

## Proprietà

	Soggetto	Diritto	Quota
	omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Mario Brusa Romagnoli n. 9
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	31
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 568,10
Valore catastale:	€ 71.580,60

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

L'appartamento ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (allegato 3):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condono 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione unità abitativa

L'immobile internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sulle finiture e sugli impianti, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnala inoltre, in notevoli punti delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni, la presenza di muffe e condensa interstiziale nonché il distacco del "copri ferro" sui frontalini e sui sottobalcone.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario. L'ascensore come riferitomi in sede di sopralluogo risulta non funzionante.

## Impianti tecnologici unità abitativa

L'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, termico con caldaia autonoma e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti esistenti risultano essere provvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

## Finiture unità abitativa

Tutte le finiture relative l'unità immobiliare, quali porta d'ingresso ed interne, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura, sanitari e rubinetteria, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/01/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 4864.2/2016 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 30/06/2016

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 428,04 (ex sub. 9) (allegato 4)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

## Cespite n. 5 - Soffitta in condominio al piano quinto (sottotetto) sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 32

### Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Crispi n. 40
Piano:	5°

### Descrizione e confini

Il cespite n.5 si riferisce ad una soffitta in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 1 sito nel Comune di Campobasso in Via Crispi n. 40, piano 5° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, compagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con corridoio condominiale e con proprietà della società WELCHOME S.R.L.S. e Lombardi Paola e omissis. L'accesso alla soffitta è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il corridoio comune condominiale a cui si ci arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra escluso l'ultimo livello sottotetto.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	32
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	0,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 37,44
Valore catastale:	€ 4.717,44

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

La soffitta ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (**allegato 3**):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condonò 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione soffitta

La soffitta internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnala inoltre, il distacco dei laterizi dell'intradosso del solaio di copertura e della parte di intonaco adiacente .

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario. L'ascensore come riferitomi in sede di sopralluogo risulta non funzionante.

## Impianti tecnologici soffitta

La soffitta risulta essere priva di impianti per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo in quanto non si è potuta aprire per intero la porta di accesso a causa di un rigonfiamento del pavimento.

## Finiture unità soffitta

Tutte le finiture relative l'unità immobiliare, quali porta d'ingresso ed interne, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura, sanitari e rubinetteria, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/01/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 4863.2/2016 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 30/06/2016

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 428,04 (ex. sub. 9) (**allegato 4**)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

**Cespite n. 6 - Appartamento per abitazione in condominio al piano primo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 48**

### Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Crispi n. 40
Piano:	1°

## Descrizione e confini

Il cespite n.6 si riferisce all'appartamento per abitazione in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 3 sito nel Comune di Campobasso in Via Crispi n. 40, piano 1° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, compagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con vano scale e con proprietà sig.ri Rugiero Fulvio e Rugiero Maria Cristina. L'accesso all'appartamento è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il pianerottolo comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	48
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 568,10
Valore catastale:	€ 71.580,60

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

L'appartamento ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (allegato 3):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condono 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione unità abitativa

L'immobile internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sulle finiture e sugli impianti, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnala inoltre una ristrutturazione parziale iniziata e all'atto del sopralluogo incompleta sulle finiture e sugli impianti oltre al distacco del "copri ferro" sui frontalini e sui sottobalcone.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario.

## Impianti tecnologici unità abitativa

L'unità immobiliare risulta essere priva degli impianti tecnologici in quanto in passato presumibilmente oggetto di lavori di ristrutturazione parziali non terminati.

## Finiture unità abitativa

Tutte le finiture ove presenti relative l'unità immobiliare (oggetto di lavori di ristrutturazione parziali non terminati), quali porta d'ingresso, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione. Si segnala inoltre che gli ambienti ingresso, cucina soggiorno e bagni risultano all'atto del sopralluogo allo stato grezzo in quanto oggetto in passato di lavori di ristrutturazione parziali iniziati e non terminati.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7521.2/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 20/08/2024

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 5082,52 (ex sub. 3 e 23) (allegato 4)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica .

## Cespite n. 7 - Locale commerciale al piano seminterrato sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Mario Brusa Romagnoli n. 7 - 11 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 52

### Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Mario Brusa Romagnoli n. 7 - 11
Piano:	S1

### Descrizione e confini

Il cespite n.7 si riferisce ad un locale commerciale, di categoria D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" sito nel Comune di Campobasso in Via Mario Brusa Romagnoli n. 7 - 11, piano S1° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, tompagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. Il locale commerciale è confinante con vano scala condominiale, via Mario Brusa Romagnoli e p.IIa 634. L'accesso al locale commerciale è garantito da n. 2 porte prospicienti la strada via Mario Brusa Romagnoli; l'accesso al civico n.11 risulta essere carrabile vista l'altezza di circa 4 mt mentre quello al civico n.7 pedonale o per ingresso merci.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Mario Brusa Romagnoli n. 7-11

Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	52
Categoria:	D/8
Classe:	
Consistenza:	
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 4.794,00
Valore catastale:	€ 302.022,00

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Negozi ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	800,00	1600,00	Lorda	6,00	9,5	Lorda

## Dati Urbanistici

Il locale commerciale ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (allegato 3):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condono 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione locale commerciale

Il locale commerciale internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sulle finiture e sugli impianti, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnalano inoltre, problematiche relative agli scarichi in fogna delle colonne di scarico condominiali e dei pozzetti di raccordo; in più punti a causa di intasamenti sono state oggetto di lavori di ripristino degli scarichi senza però concludere le operazioni di ripristino delle tubazioni oggetto d'intervento sotto traccia; inoltre vi è presenza diffusa di muffe e condensa interstiziale in più punti delle pareti e dei soffitti. Lungo la parete parzialmente interrata confinante con via Mario Brusa Romagnoli risulta essere presente umidità di risalita. Si segnala inoltre la presenza di infiltrazioni provenienti dal terrazzo al piano terra visionato in fase di sopralluogo accedendo dal locale commerciale posto su via Crispi n. 42 - 44.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario.

## Impianti tecnologici locale commerciale

Il locale commerciale risulta essere dotata di impianto elettrico ed idrico-sanitario. Tutti gli impianti esistenti risultano essere provvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

## Finiture locale commerciale

Tutte le finiture relative il locale commerciale, quali porta d'ingresso in ferro ed interne, pavimenti in tessere di clinker 11x24 cm, rivestimenti, intonaci e tinteggiatura, sanitari e rubinetteria, risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione. Anche la pavimentazione in legno del locale soppalco risulta essere fatiscente ed ammalorata in più punti a causa delle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal terrazzo sovrastante.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 29/12/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 1 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7521.3/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 20/08/2024

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 2466,67 (ex sub. 23) (allegato 4)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica .

## Cespite n. 8 - Appartamento per abitazione in condominio al piano primo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 55

### Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Crispi n. 40
Piano:	1°

### Descrizione e confini

Il cespite n.8 si riferisce all'appartamento per abitazione in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 3 sito nel Comune di Campobasso in Via Crispi n. 40, piano 1° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, compagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con vano scale condominiale e con proprietà sig.ri Cavone Concettina e omissis. L'accesso all'appartamento è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il pianerottolo comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	55
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,0 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 516,46
Valore catastale:	€ 65.073,96

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

L'appartamento ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (**allegato 3**):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condonò 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003
4. C.I.L.A. prot. n. 8022 del 31/01/2023 (ditta omissis)

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione unità abitativa

L'immobile internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sulle finiture e sugli impianti, sia di tipo ordinario che straordinario. Si segnala inoltre, in notevoli punti delle pareti e dei soffitti degli ambienti interni, la presenza di muffe e condensa interstiziale nonché il distacco del "copri ferro" sui frontalini e sui sottobalcone.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario.

## Impianti tecnologici unità abitativa

L'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, termico con caldaia autonoma e termosifoni in ghisa. Tutti gli impianti esistenti risultano essere sprovvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

## Finiture unità abitativa

Tutte le finiture relative l'unità immobiliare, quali porta d'ingresso ed interne, pavimenti, rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura, sanitari e rubinetteria, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/07/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 597 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7492.1/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 19/08/2024

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 5082,52 (ex sub. 3 e 23) (**allegato 4**)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica .

**Cespite n. 9 - Soffitta in condominio al piano quinto (sottotetto) sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 56**

## Ubicazione

Comune:	CAMPOBASSO ( CB)
Indirizzo:	Via Crispi n. 40
Piano:	5°

## Descrizione e confini

Il cespite n.9 si riferisce ad una soffitta in condominio, di categoria A/2 "abitazione di tipo civile" classe 1 sito nel Comune di Campobasso in Via Crispi n. 40, piano 5° ricadente in uno stabile condominiale la cui costruzione ebbe inizio in data anteriore al 1° Settembre 1967 ( come riportato nel certificato di idoneità statico-strutturale lavori iniziati nel luglio dell'anno 1965 e terminati a giugno dell'anno 1967). L'immobile condominiale costituito complessivamente da sette piani, uno seminterrato, un terra e cinque in elevazione, in cui ricade il cespite, è con struttura portante in cemento armato, solai latero-cementizi, tompagnatura esterna mista in muratura di mattoni a faccia vista ed intonaco civile e copertura latero-cementizia a doppia falda inclinata. L'appartamento è confinante con corridoio condominiale e con proprietà della società WELCHOME S.R.L.S. e Lombardi Paola e omissis. L'accesso alla soffitta è garantito da una porta d'ingresso prospiciente il corridoio comune condominiale a cui si arriva tramite una scala comune ed un ascensore condominiale a servizio di tutti i piani dell'edificio con partenza dal piano terra escluso l'ultimo livello sottotetto.

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
omissis	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Kennedy n. 9 Scala B interno 3
Foglio:	121
Mappale:	
Subalterno:	56
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	95 mq.
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 264,94
Valore catastale:	€ 33.382,44

Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia Campobasso - Comune Campobasso (allegato 8)

Fascia/Zona: SC2/Semicentrale/ZONA DI PRIMA ESPANSIONE SVILUPPATA TRA VIA VICO, VIA XXIV MAGGIO E VIA TIBERIO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Civile ZONA OMI C2 Microzona cat. 3	NORMALE	900,00	1350,00	Lorda	4,00	5,50	Lorda

## Dati Urbanistici

La soffitta ricade in un condominio edificato in virtù dei seguenti Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Campobasso (allegato 3):

1. Licenza edilizia n. 40 del 19/06/1965
2. Condono 14 marzo 1986 prot. 4667 (sig. omissis) Concessione in sanatoria n. 40 del 28/05/2003
3. Certificato di idoneità statico-strutturale a firma dell'ing. Giuseppe Marrone del 28/02/2003
4. C.I.L.A. prot. n. 8022 del 31/01/2023 (ditta Cavone Concettina)

Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campobasso (CB) non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

## Stato di conservazione e manutenzione soffitta

La soffitta internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo, sia di tipo ordinario che straordinario.

## Stato di conservazione e manutenzione edificio condominiale

Allo stato attuale il condominio versa in condizioni pessime di manutenzione esterna ed interna, nonché delle finiture e degli impianti nelle parti comuni a causa della vetustà e dell'assoluta mancanza di interventi di manutenzione programmata nel tempo sia di tipo ordinario che straordinario.

## Impianti tecnologici soffitta

L'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico e idrico-sanitario. Tutti gli impianti esistenti risultano essere sprovvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

## Finiture unità soffitta

Tutte le finiture relative la soffitta, quali porta d'ingresso ed interne, pavimenti in marmette, rivestimenti in ceramica, intonaci e tinteggiatura, sanitari e rubinetteria ed infissi risultano essere allo stato attuale in pessimo stato di conservazione.

## Atti di provenienza

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/07/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 597 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 7492.1/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 19/08/2024

## Condominio

Risulta essere costituito il condominio "CAVONE" nuovo - C. Fisc. 80007280706. Come risulta dall' riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") risulta essere presente un debito pari ad € 5082,52 (ex sub. 3 e 23) (**allegato 4**)

## Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

## Identificazione pregressa dei beni

Da confronti effettuati i dati catastali, dei titoli di provenienza, dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione risultano allineati.

Si allegano alla presente visure storiche e planimetrie catastali ed estratti di mappa (**allegato 6**).

## "C" Stato di possesso

### Cespite n. 1

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (**allegato 7**)

### Cespite n. 2

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (**allegato 7**)

### Cespite n. 3

Il cespite risulta essere occupato dal Sig. omissis come riscontrato in fase di sopralluogo e come si evince anche dal verbale di accesso del custode giudiziario.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (**allegato 7**)

### Cespite n. 4

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (**allegato 7**)

### Cespite n. 5

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (**allegato 7**)

### Cespite n. 6

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (**allegato 7**)

### Cespite n. 7

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (allegato 7)  
Cespite n. 8

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (allegato 7)  
Cespite n. 9

Il cespite risulta libero.

Non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (allegato 7)

### **“D” Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Cespite n. 1 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 2.515,59 (allegato 4)

Cespite n. 2 - Ricade in condominio

Dal riparto consuntivo 2023 (Esercizio ordinario "CONDOMINIALE 2023") non è possibile identificare nessun debito. (allegato 4)

Cespite n. 3 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 73,51

Cespite n. 4 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 428,04 (ex sub. 9) (allegato 4)

Cespite n. 5 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 428,04 (ex. sub. 9) (allegato 4)

Cespite n. 6 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 5082,52 (ex sub. 3 e 23) (allegato 4)

Cespite n. 7 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 2466,67 (ex sub. 23) (allegato 4)

Cespite n. 8 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 5082,52 (ex sub. 3 e 23) (allegato 4)

Cespite n. 9 - Ricade in condominio  
risulta essere presente un debito pari ad € 5082,52 (ex sub. 3 e 23) (allegato 4)

### **“E” Regolarità edilizia ed urbanistica**

Cespite n. 1

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

Cespite n. 2

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

Cespite n. 3

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

Si segnala la presenza di un'apertura sul muro di confine con l'unità immobiliare adiacente. Per i lavori di ripristino della muratura e dell'intonaco si è stimato un importo complessivo a corpo pari a € 800,00.

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

Cespite n. 4

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

Cespite n. 5

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE - NON CONFORME

Non risulta attribuita correttamente la categoria catastale. Categoria attuale A/2 categoria corretta C/2

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Onorario stesura e presentazione proposta di aggiornamento catastale 500,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%)

Tributi catastali euro 50,00

TOTALE euro 684,40

Cespite n. 6

CONFORMITA' URBANISTICA - NON CONFORME

1.S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e variazione prospettiva e segnalazione certificata per agibilità, considerato che quest'ultima non risulta in atti del Comune.  
Onorario stesura e presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria 1.000,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%)  
Diritti segreteria per rilascio S.C.I.A. euro 185,00  
Sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016) euro 516,00  
Onorario stesura e presentazione pratica S.C.A. 1.000,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%)  
Diritti segreteria per rilascio S.C.A. per una unità immobiliare euro 55,52

**TOTALE onorario e spese punto "1" euro 3.294,12**

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

Cespite n. 7

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

Cespite n. 8

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

Cespite n. 9

CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORME

CONFORMITA' CATASTALE - CONFORME

### **"F" Formazione dei lotti**

E' possibile vendere i beni pignorati in più lotti così formati.

**Gli immobili risultano essere stati pignorati per la quota di 1/1.**

**LOTTO n. 1 - Cespite n. 1 - Appartamento per abitazione in condominio al piano secondo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**

**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 5**

**Valore € 27.671,41 (quota pignorata 1/1)**

#### **Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	5
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	4,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 395,09

**LOTTO n. 2 - Cespite n. 2 - Appartamento per abitazione in condominio al piano terzo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**

**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 10**

**Valore € 30.187,00 (quota pignorata 1/1)**

#### **Dati catastali**

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	10
Categoria:	A/2
Classe:	2

Consistenza:	4,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 395,09

**LOTTO n. 3 - Cespite n. 3 - Appartamento per abitazione in condominio al piano quarto sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**

**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 17**

**Valore € 34.241,49 (quota pignorata 1/1)**

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	17
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	6 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 619,75

**LOTTO n. 4 - Cespite n. 4 - Appartamento per abitazione in condominio al piano terzo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Mario Brusa Romagnoli n. 9**

**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 31**

**Valore € 38.058,96 (quota pignorata 1/1)**

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Mario Brusa Romagnoli n. 9
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	31
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 568,10

**LOTTO n. 5 - Cespite n. 5 - Soffitta in condominio al piano quinto (sottotetto) sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**

**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 32**

**Valore € 831,56 (quota pignorata 1/1)**

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	32
Categoria:	A/2
Classe:	1
Consistenza:	0,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 37,44

**LOTTO n. 6 - Cespite n. 6 - Appartamento per abitazione in condominio al piano primo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**  
**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 48**  
**Valore € 32.330,36 (quota pignorata 1/1)**

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	48
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,5 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 568,10

**LOTTO n. 7 - Cespite n. 7 - Locale commerciale al piano seminterrato sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Mario Brusa Romagnoli n. 7 - 11**  
**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 52**  
**Valore € 275.237,33 (quota pignorata 1/1)**

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Mario Brusa Romagnoli n. 7-11
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	52
Categoria:	D/8
Classe:	
Consistenza:	
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 4.794,00

**LOTTO n. 8 - Cespite n. 8 - Appartamento per abitazione in condominio al piano primo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**  
**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 55**  
**Valore € 25.986,48 (quota pignorata 1/1)**

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Crispi n. 40
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	55
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5,0 vani
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 516,46

**LOTTO n. 9 - Cespite n. 9 - Soffitta in condominio al piano quinto (sottotetto) sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**  
**Foglio 121 P.IIa 24 sub. 56**

Valore € 3.491,48 (quota pignorata 1/1)

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Kenndy n. 9 Scala B interno 3
Foglio:	121
Mappale:	24
Subalterno:	56
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	95 mq.
Quota:	1/1
Rendita catastale:	€ 264,94

### “G” Valore dell’i beni e costi

**Cespite n. 1 - Appartamento per abitazione in condominio al piano secondo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 5**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie	Totale Superficie
Ingresso - disimpegno	13,50	13,50
Cucina	12,03	12,03
Camera 1	8,08	8,08
Camera 2	16,00	16,00
Camera 3	14,74	14,74
Bagno	7,00	7,00
Ripostiglio	6,00	6,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		77,35
		<b>77,35</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	3,70			3,70
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		3,70
		Superficie commerciale		1,11

	Superficie utile netta	<b>77,35</b>
	Superficie utile lorda	<b>77,35</b>
	Superficie commerciale	<b>78,46</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,38</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 900,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 900,00

#### NOTE

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura.

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,50$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.125,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.125,00

Valore OMI = € 88.267,50

Valore medio di mercato = € 33.541,65

Valore per confronto diretto = € 26.833,32

#### MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

##### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 88.267,50
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 0,38 x 78,46 m <sup>2</sup>	€ 33.541,65
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 0,38 x 78,46 m <sup>2</sup>	€ 26.833,32
<b>Valore stimato</b>		<b>€ 30.187,49</b>

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 30.187,00

**Cespite n. 2 - Appartamento per abitazione in condominio al piano terzo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.Illa 24 sub. 10**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie	Totale Superficie
Ingresso - disimpegno	13,50	13,50
Cucina	12,03	12,03
Camera 1	8,08	8,08
Camera 2	16,00	16,00
Camera 3	14,74	14,74
Bagno	7,00	7,00
Ripostiglio	6,00	6,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		77,35
		<b>77,35</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	3,70			3,70
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	3,70
			Superficie commerciale	<b>1,11</b>

	Superficie utile netta	<b>77,35</b>
	Superficie utile lorda	<b>77,35</b>
	Superficie commerciale	<b>78,46</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,38</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 900,00

### NOTE

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura.

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,50$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.125,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.125,00

Valore OMI = € 88.267,50

Valore medio di mercato = € 33.541,65

Valore per confronto diretto = € 26.833,32

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 88.267,50
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 0,38 x 78,46 m <sup>2</sup>	€ 33.541,65
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 0,38 x 78,46 m <sup>2</sup>	€ 26.833,32

Valore stimato € 30.187,49

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 30.187,00

**Cespite n. 3 - Appartamento per abitazione in condominio al piano quarto sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 17**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie	Totale Superficie
Ingresso - disimpegno	16,75	16,75

Cucina	11,00	11,00
Soggiorno	17,02	17,02
Camera 1	16,70	16,70
Camera 2	17,10	17,10
Bagno 1	11,12	11,12
Bagno 2	7,77	7,77
Ripostiglio 1	2,18	2,18
Ripostiglio 2	2,70	2,70
Superfici coperte calpestabili (100%)		102,34
		<b>102,34</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	3,65			3,65
Balcone 2	16,50			16,50
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	20,15
			Superficie commerciale	<b>6,04</b>

	Superficie utile netta	<b>102,34</b>
	Superficie utile lorda	<b>102,34</b>
	Superficie commerciale	<b>108,38</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
4	DISPONIBILITA' - occupato	0,85
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,32</b>

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 900,00

#### NOTE

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura.

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

<b>Taglio superficie</b>	<b>K1</b>
Fino a 45 mq	1

Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

<b>Livello Piano</b>	<b>K2</b>
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,50

K2 = 0,50

K = 0,50

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 1.125,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valore corretto OMI = € 1.125,00

Valore OMI = € 121.927,50

Valore medio di mercato = € 39.016,80

Valore per confronto diretto = € 31.213,44

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 121.927,50
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 0,32 x 108,38 m <sup>2</sup>	€ 39.016,80
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 0,32 x 108,38 m <sup>2</sup>	€ 31.213,44

Valore stimato € 35.115,12

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 35.115,00

**Cespite n. 4 - Appartamento per abitazione in condominio al piano terzo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Mario Brusa Romagnoli n. 9 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 31**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie	Totale Superficie
Ingresso - disimpegno	9,20	9,20
Cucina	12,60	12,60
Soggiorno	17,70	17,70
Camera 1	19,50	19,50
Camera 2	20,10	20,10
Bagno 1	9,25	9,25
Bagno 2	3,70	3,70
Ripostiglio	4,50	4,50
Superfici coperte calpestabili (100%)		96,55

96,55

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	5,60			5,60
Balcone 2	3,00			3,00
Balcone 3	3,00			3,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			11,60
	Superficie commerciale			3,48
Superficie utile netta				96,55
Superficie utile lorda				96,55
Superficie commerciale				100,03

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
Coefficiente globale		0,38

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 900,00

#### NOTE

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura.

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
---------------	----

Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,50

K2 = 0,50

K = 0,50

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 1.125,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.125,00

Valore OMI = € 112.533,75

Valore medio di mercato = € 42.762,83

Valore per confronto diretto = € 34.210,26

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 112.533,75
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 0,38 x 100,03 m <sup>2</sup>	€ 42.762,83
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 0,38 x 100,03 m <sup>2</sup>	€ 34.210,26

Valore stimato € 38.486,55

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 38.487,00

**Cespite n. 5 - Soffitta in condominio al piano quinto (sottotetto) sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.la 24 sub. 32**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	12,00			12,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		Superficie lorda		12,00
		Superficie commerciale		6,00
		Superficie utile netta		0,00
		Superficie utile lorda		0,00
		Superficie commerciale		6,00

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98

3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
4	DISPONIBILITA' - occupato	0,85
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,32</b>

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 900,00

#### NOTE

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura. Inoltre si è considerato il 50% del valore minimo di riferimento in quanto trattasi di una soffitta.

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 1,00$$

$$K2 = 0,80$$

$$K = 0,85$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.282,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.282,50

Valore OMI = € 7.695,00

Valore medio di mercato = € 2.160,00

Valore per confronto diretto = € 1.728,00

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 7.695,00
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 0,32 x 6,00 m <sup>2</sup>	€ 2.160,00
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 0,32 x 6,00 m <sup>2</sup>	€ 1.728,00

Valore stimato	€ 1.944,00
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 1.944,00

**Cespite n. 6 - Appartamento per abitazione in condominio al piano primo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 48**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie	Totale Superficie
Ingresso - disimpegno	5,00	5,00
Cucina - soggiorno	29,00	29,00
Camera 1	14,00	14,00
Camera 2	15,00	15,00
Camera 3	17,00	17,00
Bagno 1	5,00	5,00
bagno 2	6,00	6,00
Disimpegno	6,50	6,50
Superfici coperte calpestabili (100%)		97,50
		<b>97,50</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	3,00			3,00
Balcone 2	30,00			30,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	33,00
			Superficie commerciale	<b>8,30</b>

	Superficie utile netta	<b>97,50</b>
	Superficie utile lorda	<b>97,50</b>
	Superficie commerciale	<b>105,80</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,38</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 900,00

Valore massimo OMI (2° semestre 2020)		€ 1.350,00
	Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.125,00
	Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 900,00

#### NOTE

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura.

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,43$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.093,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.093,50

Valore OMI = € 115.692,30

Valore medio di mercato = € 45.229,50

Valore per confronto diretto = € 36.183,60

#### MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

##### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 115.692,30
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 0,38 x 105,80 m <sup>2</sup>	€ 45.229,50
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 0,38 x 105,80 m <sup>2</sup>	€ 36.183,60
<b>Valore stimato</b>		<b>€ 40.706,55</b>

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 40.707,00

**Cespite n. 7 - Locale commerciale al piano seminterrato sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Mario Brusa Romagnoli n. 7 - 11 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 52**

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie	Totale Superficie
Locale commerciale	650,00	650,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		650,00

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	Superficie	Totale Superficie
Soppalco - magazzino	440,00	440,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		220,00

	Superficie utile netta	650,00
	Superficie utile lorda	650,00
	Superficie commerciale	870,00

#### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,38</b>

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.600,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.200,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 480,00

#### NOTE

Si è preso in considerazione un valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" deprezzato del 40% e tenuto conto dei coefficienti di differenziazione e di una riduzione del 30%

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.200,00

Valore OMI = € 1.044.000,00

#### MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

##### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
-------------	------	--------

Valore OMI		€ 1.044.000,00
Valore medio di mercato	= € 1.200,00 x 0,38 x 870,00 m <sup>2</sup>	€ 396.720,00
Valore per confronto diretto	= € 480,00 x 0,38 x 870,00 m <sup>2</sup>	€ 158.688,00

Valore stimato	€ 277.704,00
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 277.704,00

**Cespite n. 8 - Appartamento per abitazione in condominio al piano primo sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40 Foglio 121 P.IIa 24 sub. 55**

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	Superficie	Totale Superficie
Ingresso - disimpegno	11,00	11,00
Cucina	12,50	12,50
Camera 1	19,00	19,00
Camera 2	16,50	16,50
Camera 3	11,00	11,00
Bagno	5,50	5,50
Superfici coperte calpestabili (100%)		75,50
		<b>75,50</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
	12,50			
Balcone 2	5,00			5,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		17,50
		Superficie commerciale		<b>5,25</b>

	Superficie utile netta	<b>75,50</b>
	Superficie utile lorda	<b>75,50</b>
	Superficie commerciale	<b>80,75</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,38</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 900,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.350,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.125,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 900,00

### NOTE

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura.

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,43$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 1.093,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.093,50

Valore OMI = € 88.300,13

Valore medio di mercato = € 34.520,63

Valore per confronto diretto = € 27.616,50

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 88.300,13
Valore medio di mercato	= € 1.125,00 x 0,38 x 80,75 m <sup>2</sup>	€ 34.520,63
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 0,38 x 80,75 m <sup>2</sup>	€ 27.616,50

Valore stimato € 31.068,57

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 31.069,00

**Cespite n. 9 - Soffitta in condominio al piano quinto (sottotetto) sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) in Via Crispi n. 40**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	Superficie	Totale Superficie
Soffitta	95,00	95,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)		95,00
		<b>47,50</b>

	Superficie utile netta	<b>0,00</b>
	Superficie utile lorda	<b>0,00</b>
	Superficie commerciale	<b>47,50</b>

**CONFRONTO DIRETTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO**

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
2	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	Stato di conservazione e manutenzione - scadente	0,60
	<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,38</b>

**VALORI DI MERCATO RILEVATI**

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 600,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 500,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 450,00

**NOTE**

Il valore minimo di riferimento di un immobile in uno stato conservativo "normale" è stato deprezzato tenendo conto dei coefficienti di differenziazione vetustà, finitura e finestratura. Inoltre si è considerato il 50% del valore minimo di riferimento in quanto trattasi di una soffitta.

**CALCOLO DEL VALORE OMI**

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = € 500,00

Valore OMI = € 23.750,00

**MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO****TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 23.750,00
Valore medio di mercato	= € 500,00 x 0,38 x 47,50 m <sup>2</sup>	€ 9.025,00
Valore per confronto diretto	= € 450,00 x 0,38 x 47,50 m <sup>2</sup>	€ 8.122,50

**Valore stimato** € 8.573,75

**Valore stimato (Arrotondato All'euro):** € 8.574,00

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto Geometra Mariano Garocchio, con studio in Campobasso in Via L. Einaudi, 21, iscritto al Collegio

dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 994,

## DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti (già calcolate le sole detrazioni per spese condominiali e regolarizzazione urbanistica e catastale) è attualmente pari a € **468036,07** (diconsi euro **quattrocentosessantottotrentasei/07**).

A tale importo andranno detratte le ulteriori eventuali somme relative a costi contenuti nel fascicolo della procedura.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto CTU per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso li 23/10/2024



## **ALLEGATI**

- Allegato n. 1 - Verbali di sopralluogo
- Allegato n. 2 - Documentazione fotografica
- Allegato n. 3 - Documentazione urbanistica - Concessioni edilizie
- Allegato n. 4 - Documentazione condominiale
- Allegato n. 5 - Documentazione catastale
- Allegato n. 6 - Certificato di residenza e stato di famiglia
- Allegato n. 7 - Risposta Agenzia entrate per verifica esistenza contratti di locazione
- Allegato n. 8 - Banca dati delle quotazioni immobiliari

