

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Fallimentare N. 03/2021 R.G.

Promossa da Massa di Creditori

contro [REDACTED]

Giudice delegato dott.ssa Claudia CARISSIMI

C.T.U. ing. Antonello Santino PANICHELLA

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

al FG 100, P.lle nn. 241 sub 2 - 629 sub 2 - 640 sub 2 - 649 sub 3 - 649 sub 4

- 395 - 598 - 1011 - 1013 - 1014 - 1016;



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Antonello Santino PANICHELLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n.1042, nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Claudia CARISSIMI del **12.08.2021**, compariva presso la cancelleria per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Campobasso in data **12.08.2021** dove, dopo aver segnalato l'assenza di motivi di incompatibilità e prestato il giuramento nella formula di rito, gli veniva conferito l'incarico nei seguenti termini:

- A -

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

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

mananze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

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

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

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

- C -

Stato di possesso

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

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

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

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

le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti quali a solo titolo esemplificativo:

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

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

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

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

sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli

ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

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

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

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

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

nel caso di immobili non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e

la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724 /94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi 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 considerato come piena proprietà perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

DISPONE

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione;

- che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, **con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio, reperibile al link https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_l1JboV0R0Tn_ojGXSA**

o in cancelleria in formato telematico;

- che l'esperto allegghi alla relazione:

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

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

INVITA

Il Consulente:

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

- ad intervenire, solo se richiesto espressamente del giudice , alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al

delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

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

AUTORIZZA

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

DISPONE

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

ORDINA

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

(...)

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

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

Per l'espletamento dell'incarico veniva concesso al sottoscritto il termine di giorni **90** con decorrenza dal **12.08.2021** (*Rif. All. n.1*), con scadenza il **10.11.2021**, ma in considerazione delle difficoltà riscontrate nel reperire la necessaria documentazione, per le quali si è stati costretti, a causa del COVID19, a ricorrere a procedure a distanza, in data **03.11.2021** si è reso necessario richiedere alla S.V. una prima **proroga di 75 gg** con scadenza il **24.01.2022**. Successivamente è stata richiesta una seconda **proroga di gg. 90** concessa dal G.E. con scadenza il **24.04.2022**. Avendo già completato e consegnato le perizie relative ai beni ricadenti nei Comuni di Montecosaro (MC), Verucchio (RN), Campodipietra (CB), visto il grande quantitativo di beni immobili da valutare ed essendo ancora in corso i sopralluoghi e gli accertamenti presso i Comuni e l'Agenzia delle Entrate, è stata quindi richiesta e concessa una terza **proroga di gg.90** con scadenza il **22.07.2022**. Avendo fatto richiesta al Comune di Cercepiccola (CB) dei documenti necessari alla valutazione degli immobili ricadenti nel territorio di tale Comune, ma non avendo ancora ottenuto riscontro a tale richiesta, si è reso necessario richiedere una quarta **proroga di gg.90**. Avendo infine ottenuto la documentazione richiesta solo a ridosso della scadenza dei termini concessi dal giudice, è stata richiesta una quinta **proroga di gg.60** per completare le operazioni peritali. Infine, per portare a termine le perizie rimaste ancora in sospeso è stato necessario richiedere una sesta **proroga di gg.60**. In attesa che il Comune di Mirabello Sannitico (CB) fornisse la documentazione richiesta e necessaria ai fini della perizia di cui alla presente relazione, è stato necessario richiedere una settima **proroga di gg.60** e in seguito un'ottava **proroga di gg.60** (*Rif. All. n.2*).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U ha provveduto in data **28.03.2022** ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, le visure catastali (*Rif. All. n. 4*) degli immobili pignorati al fine di poterli meglio individuare anche planimetricamente in sede di sopralluogo.

In data **29.10.2022** il sottoscritto C.T.U. congiuntamente al collaboratore

ing. Dario CALABRESE, ha effettuato un **sopralluogo** presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Mirabello (CB), in particolare quelli individuato in catasto al FG. 100 P.IIe nn. 241 sub2; 629 sub 2; 640 sub 2; 649 sub 3; 649 sub 4; 395; 598; 1011; 1013; 1014; 1016. Nel corso del sopralluogo è stato effettuato anche un rilievo fotografico (**Rif. All. n.5**).

Dopo notevoli solleciti, in data **20.04.2023** il sottoscritto CTU ha presentato una nuova richiesta al Comune di Mirabello Sannitico (CB) per l'acquisizione di tutta la documentazione riguardante gli immobili in oggetto, in particolare il campo da tennis non risultante in catasto.

Solo in data **20.05.2023 dopo notevoli solleciti verbali** il Comune di Mirabello S. ha risposto alla richiesta ed ha inviato la documentazione richiesta a mezzo PEC.

RISPOSTE AI QUESITI

- A -

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

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

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del notaio FARINACCI e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare dott.ssa Lucia MORGILLO. La documentazione catastale è stata acquisita e risulta completa e conforme.

- 2) *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo*

dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

I beni sono pervenuti al debitore tramite il seguente atto:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 28.08.2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede Campobasso (CB) Repertorio n. 526 - Registrazione n.720 del 08.05.2008;
FG.100 P.lle nn. 241 sub 2; 629 sub 2; 640 sub 2; 649 sub 3 e 4:
Voltura n. 12916.1/2008 - Pratica n. CB0214580 in atti dal 24.11.2008;
- FG.100 P.lle nn. 395-598-1011-1013-1014-1016: Voltura n. 12918.1/2008 - Pratica n. CB0214671 in atti dal 24.11.2008.

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

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

Dall'estratto del registro degli atti di matrimonio acquisito presso il Comune di Cercemaggiore, il sig. [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] 28.09.1967 ed in regime di separazione dei beni dal 27.09.1997 **(Rif. All. n.7)**.

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

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

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

iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nel Comune di Mirabello Sannitico (CB). Consistono in terreni seminativi di classe 2, un vigneto di classe 1 e aree urbane di classe F/1 (*tale categoria catastale identifica una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo, come ad esempio il giardino di una casa, una corte asfaltata o una porzione di strada*). Sui terreni in oggetto è presente inoltre un campo da tennis, non risultante in catasto.

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



I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Mirabello Sannitico (CB) nei pressi dell'intersezione tra via Garibaldi e via Foggia (corrispondente alla S.P.57), sul retro di alcune villette plurifamiliari.

❖ *la superficie commerciale ed utile;*

La definizione di superfici commerciali ed utili si applica ai fabbricati, trattandosi in questo caso di terreni ed aree urbane non sussistono tali superfici.

Le misure della superficie del campo da tennis sono pari a 17,00 m x 30,00 m, esso inoltre è dotato di una gradonata disposta su uno dei due lati lunghi, con le dimensioni in pianta di 2,60 m x 30 m. Per il campo da tennis la superficie commerciale coincide con quella lorda, ovvero:

$$S_{\text{campo da tennis}} = (17,00 + 2,60) \text{ m} \times 30 \text{ m} = 588,00 \text{ mq.}$$

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

Gli immobili oggetto del procedimento, come detto, consistono in terreni seminativi, un vigneto e delle aree urbane. Più nello specifico, i terreni classificati catastalmente come seminativi di classe 2 e vigneto di classe 1, sono posti ai

margini urbani del centro abitato di Mirabello Sannitico, sul retro e in prossimità di alcune villette per abitazioni plurifamiliari, appartenenti ad altra ditta. Attualmente sono in stato di abbandono, il terreno incolto, la vegetazione è folta e spontanea, del vigneto resta solo qualche fusto ai margini del confine, coltivato da un vicino. A cavallo delle particelle nn.395 e 598 è stato edificato un campo da pallavolo/tennis, non risultante in catasto, delle dimensioni in pianta di circa 17m X 30m, costituito da una recinzione metallica, superficie pavimentata e una piccola gradonata in calcestruzzo (dimensioni in pianta 2,6 x 30 m) posta sul lato lungo. Suddetto campo faceva parte di un progetto del **1995** per la creazione di un parco pubblico in via Garibaldi, il quale prevedeva anche la realizzazione di due campi da bocce adiacenti. Fu realizzato il solo campo da tennis, con **licenza edilizia n.795/1995, dalla ditta** XXXXXXXXXX **che si impegnava a cedere le opere realizzate al Comune di Mirabello Sannitico (Rif. All. n.12), opere mai consegnate e acquistate dal sig. DI** XXXXXXXXXX

Le aree urbane invece sono costituite da una rampa di accesso e da una strada antistante ai garage seminterrati utilizzate dai proprietari delle villette prima citate. La rampa, in discesa, mette in comunicazione i box con la s.p.57, risulta asfaltata e in buono stato, mentre davanti ai garage la superficie è costituita da brecciolino bianco grossolano, con occasionali tratti di asfalto:





❖ *tutti i riferimenti catastali attuali:*

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti
(Rif. All. n.3 e n.4):

- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 241 sub 2, consistenza mq. 600;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del sig. [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 629 sub 2, consistenza mq. 300;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del sig. [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 640 sub 2, consistenza mq. 504;

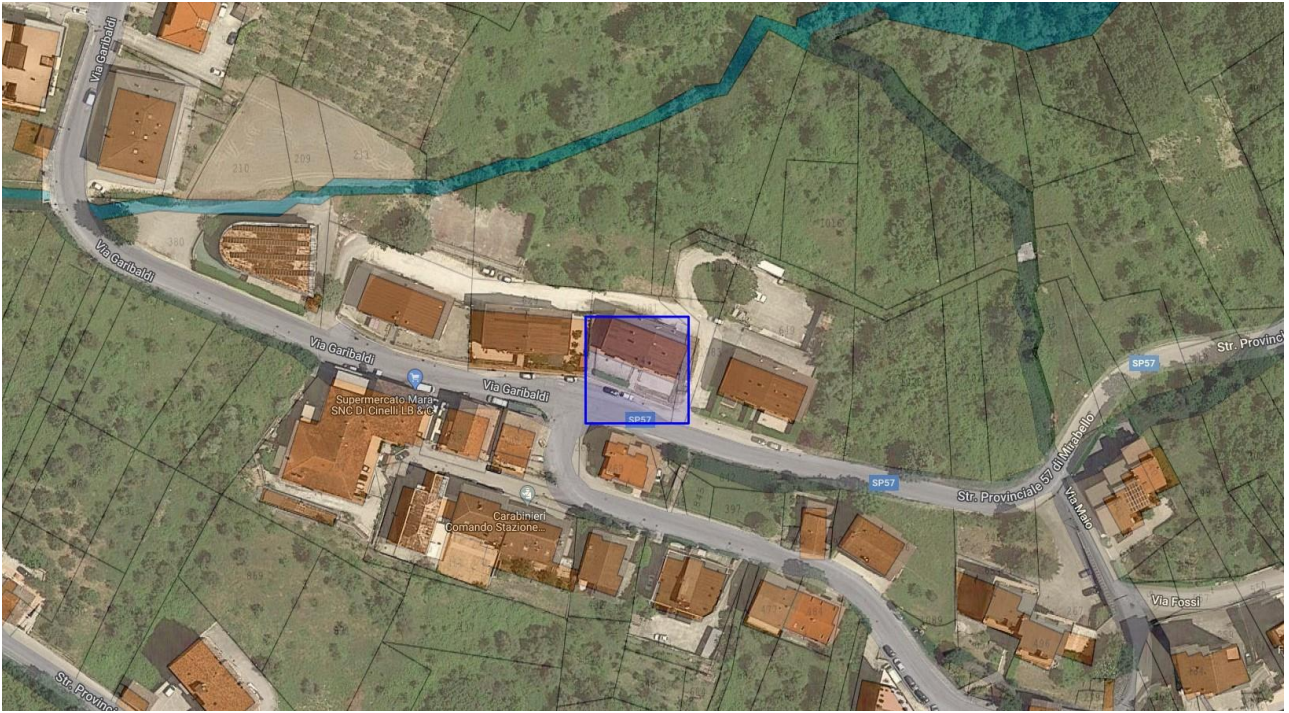
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 649 sub 3, consistenza mq. 120;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 649 sub 4, consistenza mq. 430;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 395 qualità Seminativo Classe 2, superficie 2.000 mq, rendita domenicale € 5,16; reddito agrario € 5,68;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 598 qualità Seminativo Classe 2, superficie 640 mq, rendita domenicale € 1,65; reddito agrario € 1,82;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1011 qualità Seminativo Classe 2, superficie 1.610 mq, rendita domenicale € 4,16; reddito agrario € 4,57;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1013 qualità Seminativo Classe 2, superficie 260 mq, rendita domenicale € 0,67; reddito agrario € 0,74;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1014 qualità Seminativo Classe 2, superficie 820 mq, rendita domenicale € 2,12; reddito agrario € 2,33;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1016 qualità Vigneto Classe 1, superficie 750 mq, rendita domenicale € 6,00; reddito agrario € 4,26.

La somma totale delle superfici dei terreni è pari a **6.080** mq. La consistenza delle aree urbane è di **1.954** mq.

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

CONFINI:

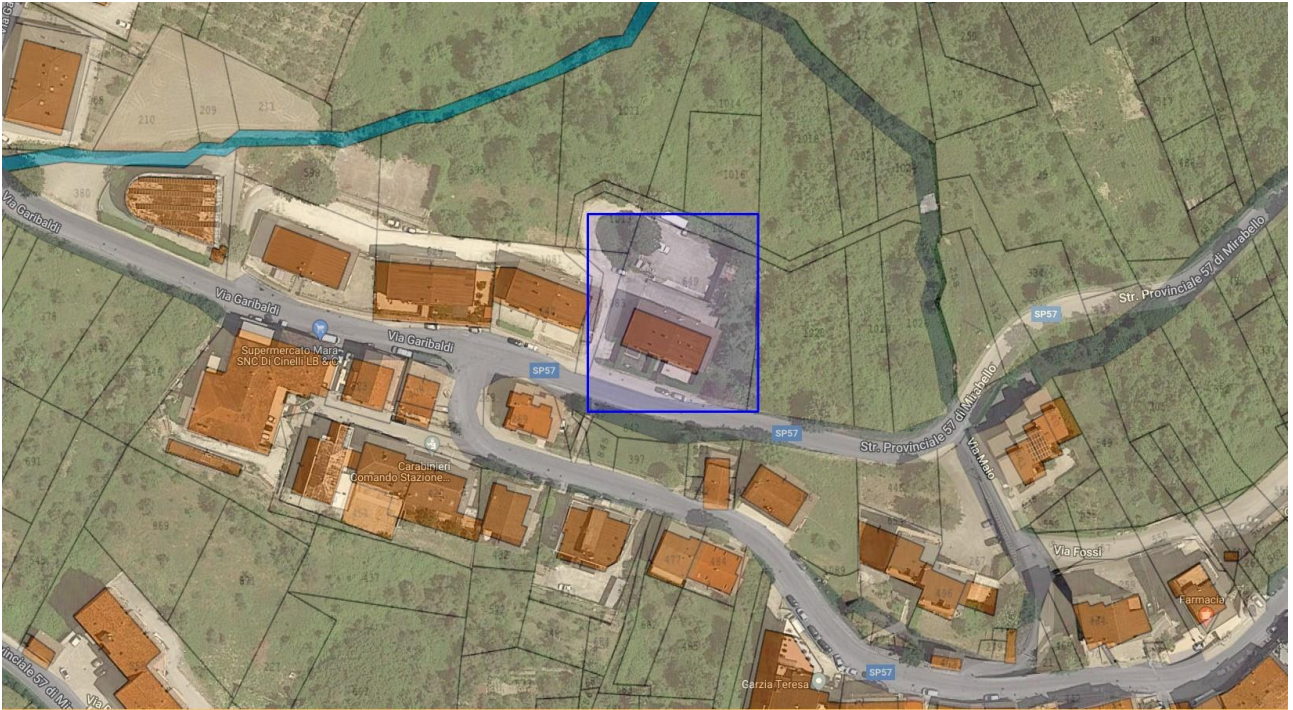
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 241, risulta confinante a nord con la particella nn. 598, a sud con la S.P.57 (via Garibaldi), a ovest con la p.lla 380, ad est con la p.lla 629;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 629, risulta confinante a nord con la p.lla 395, a sud con la S.P.57 (via Garibaldi), ad ovest con la p.lla 241, ad est con la particella 1081;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 640, risulta confinante a nord con la p.lla 1081, a sud con la S.P.57 (via Garibaldi), ad ovest con la p.lla 629, ad est con le particelle 1082 e 1083;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 649, risulta confinante a nord con la p.lla 1012, a sud con la S.P.57 (via Garibaldi), ad ovest con le p.lle 1013 e 1083, ad est con la particella 1020;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 395, risulta confinante a nord con la p.lla 205, a sud con le p.lle 629 e 1081, ad ovest con la p.lla 598, ad est con la particella 1011;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 598, risulta confinante a nord con la p.lla 211 e 205, a sud con la p.lla 241, ad ovest con la p.lla 380, ad est con la particella 395;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 1011, risulta confinante a nord con la p.lla 205, a sud con le p.lle 1012 e 1081, ad ovest con la p.lla 395, ad est con la particella 1014;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 1013, risulta confinante a nord e ad ovest con la p.lla 1012, a sud con la p.lla 1083, ad est con la particella 649;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG.100 p.lla 1014, risulta confinante a nord con la p.lla 17 del FG.102, a sud con la p.lla 1012 e 1016, ad ovest con la p.lla 1011, ad est con la particella 1018;



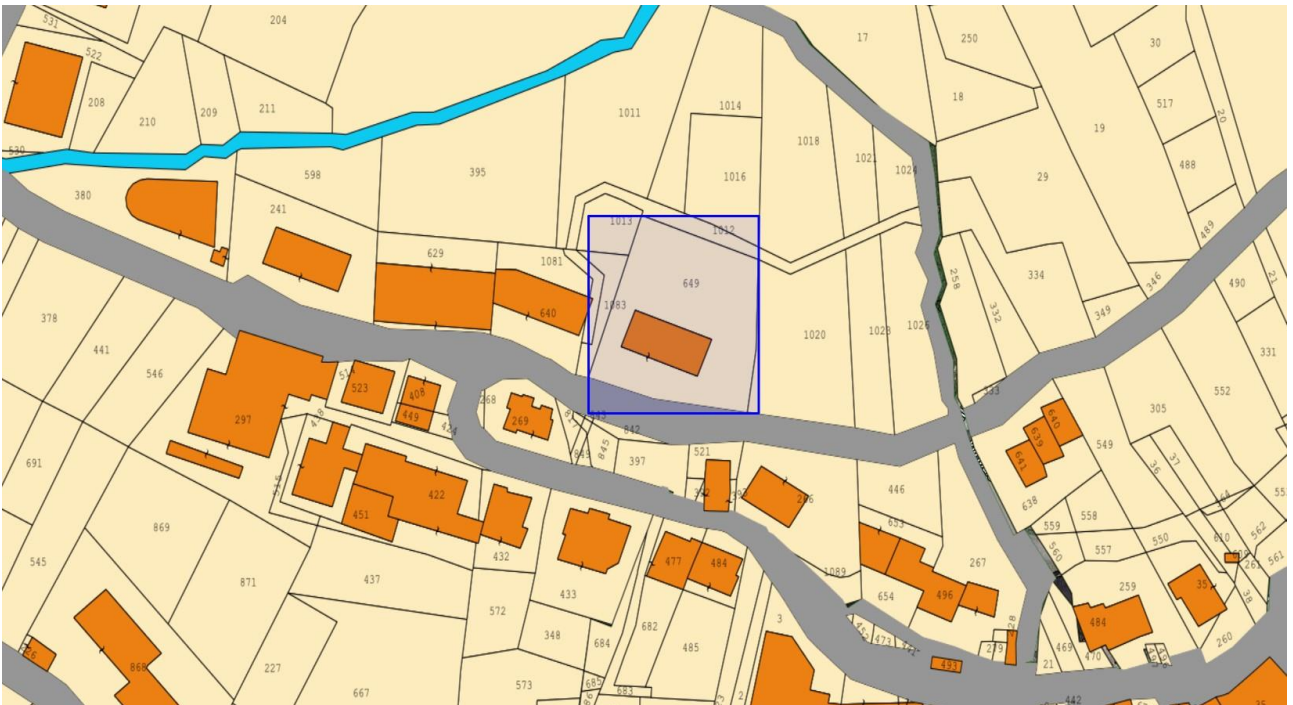
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 640



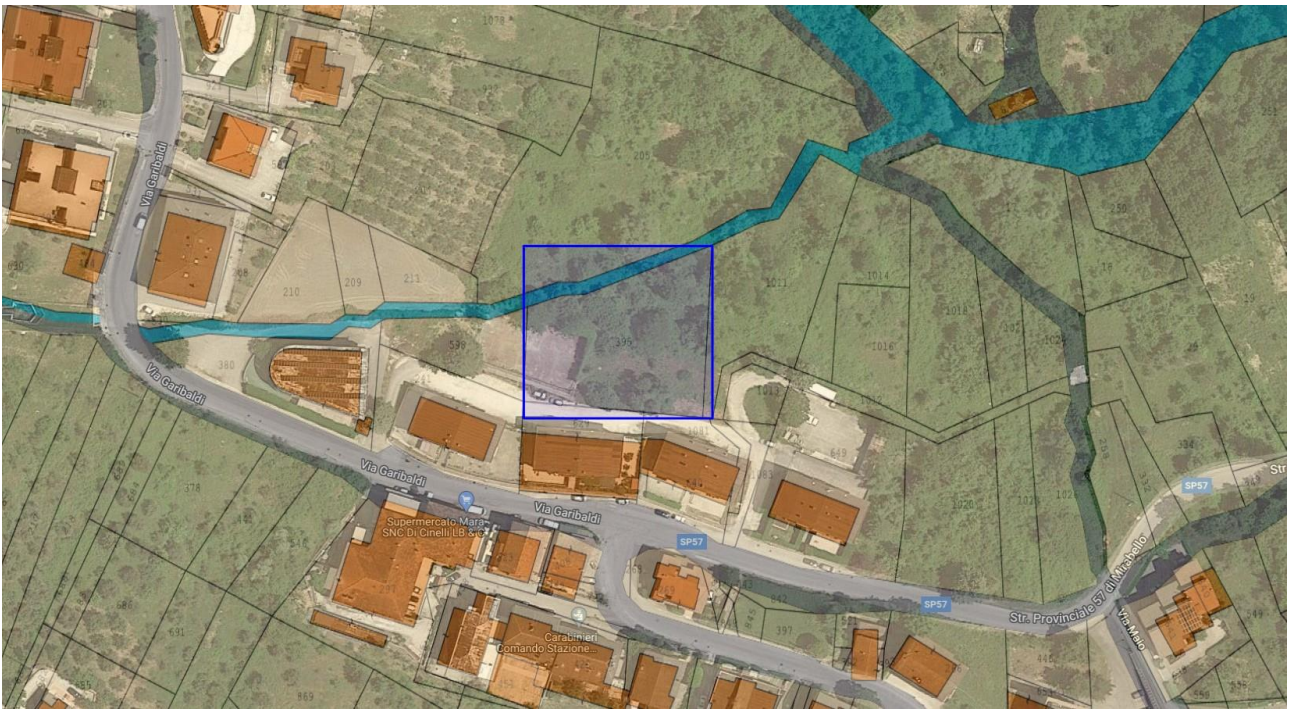
Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 640



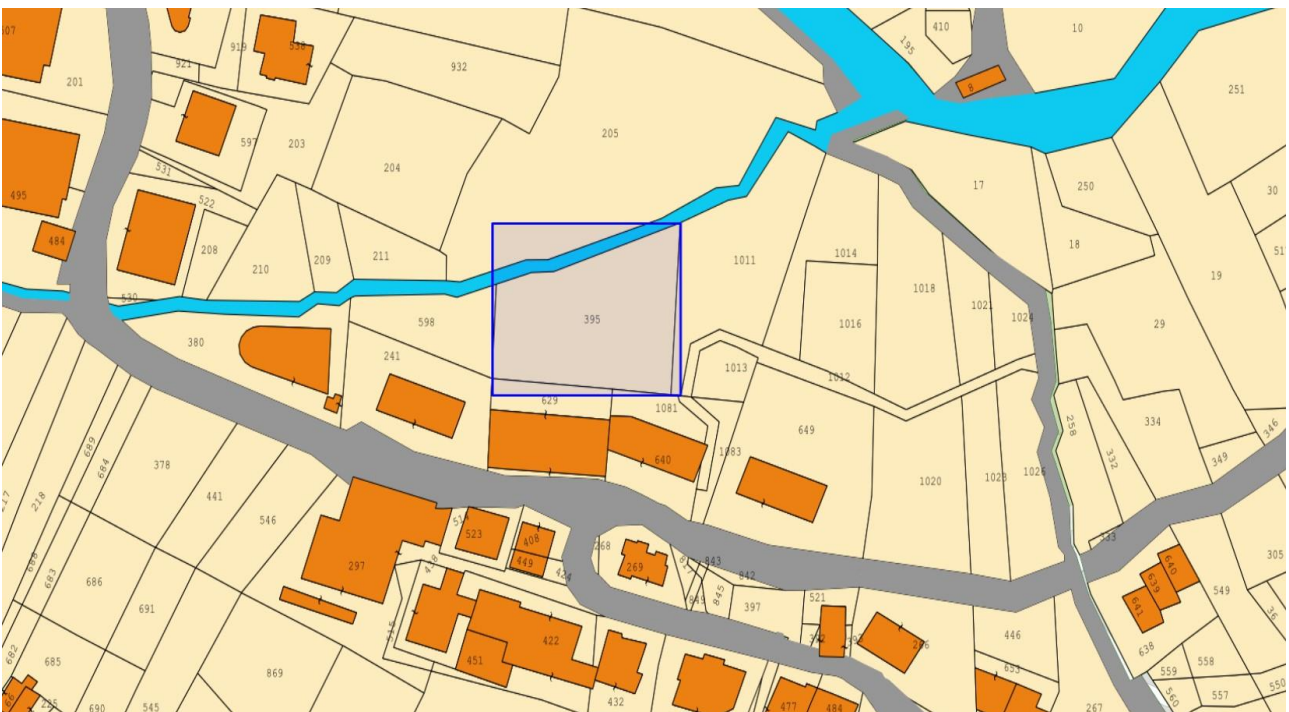
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 649



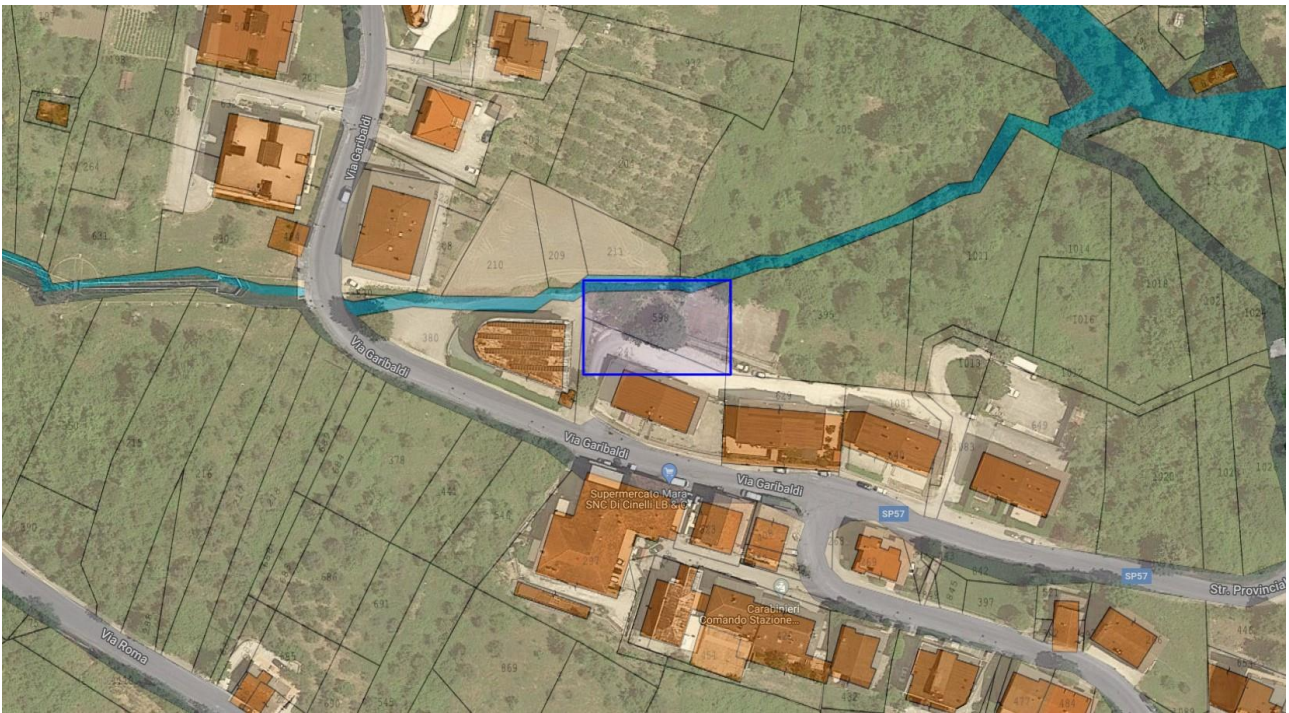
Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 649



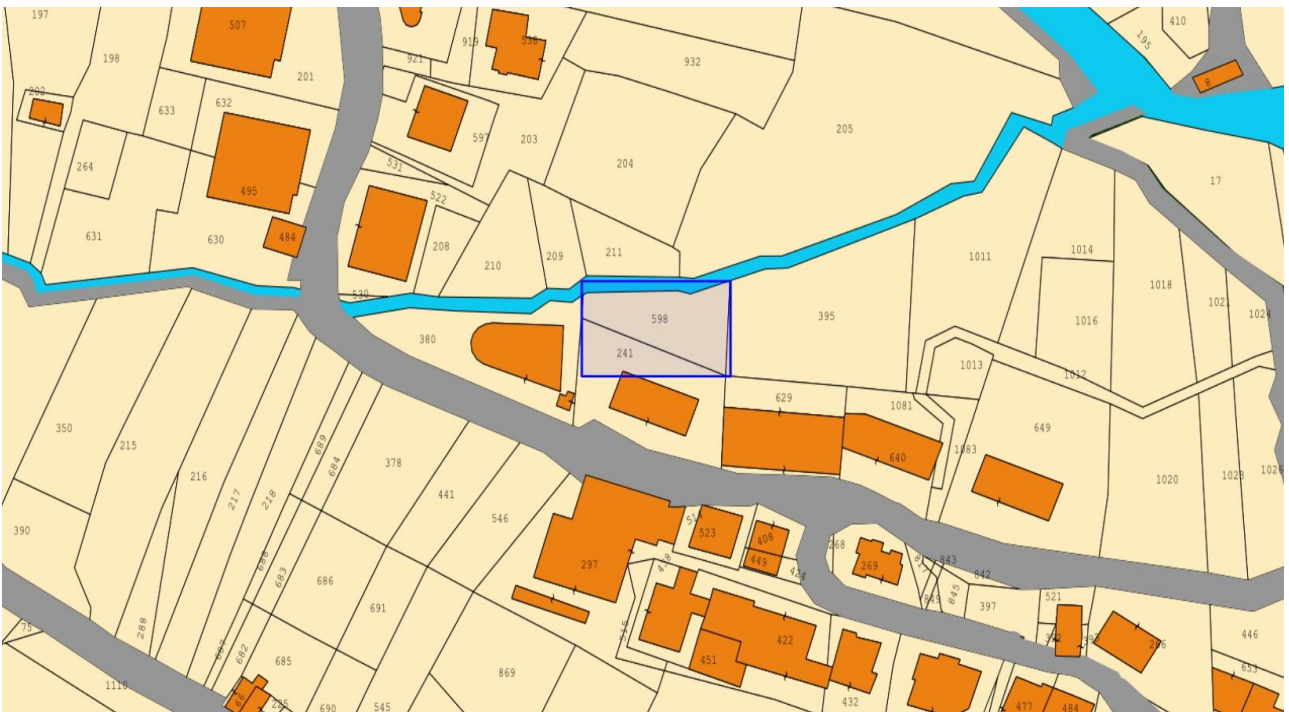
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 395



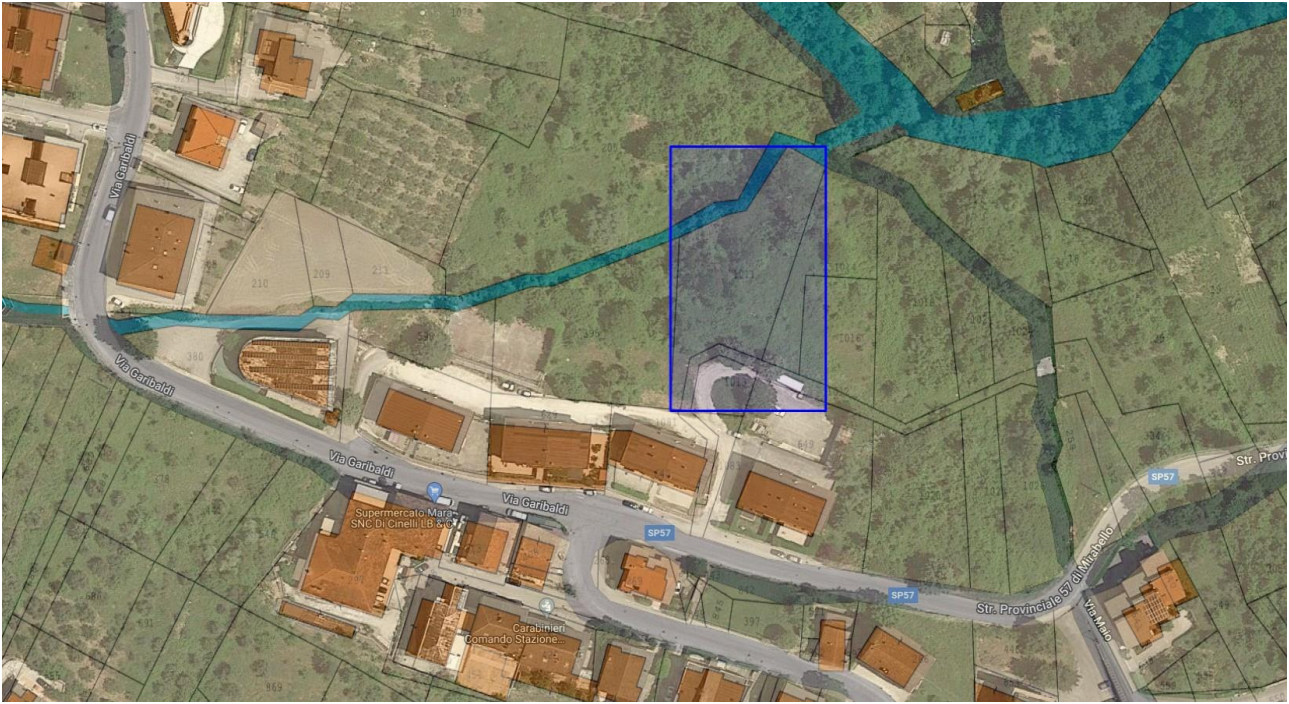
Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 395



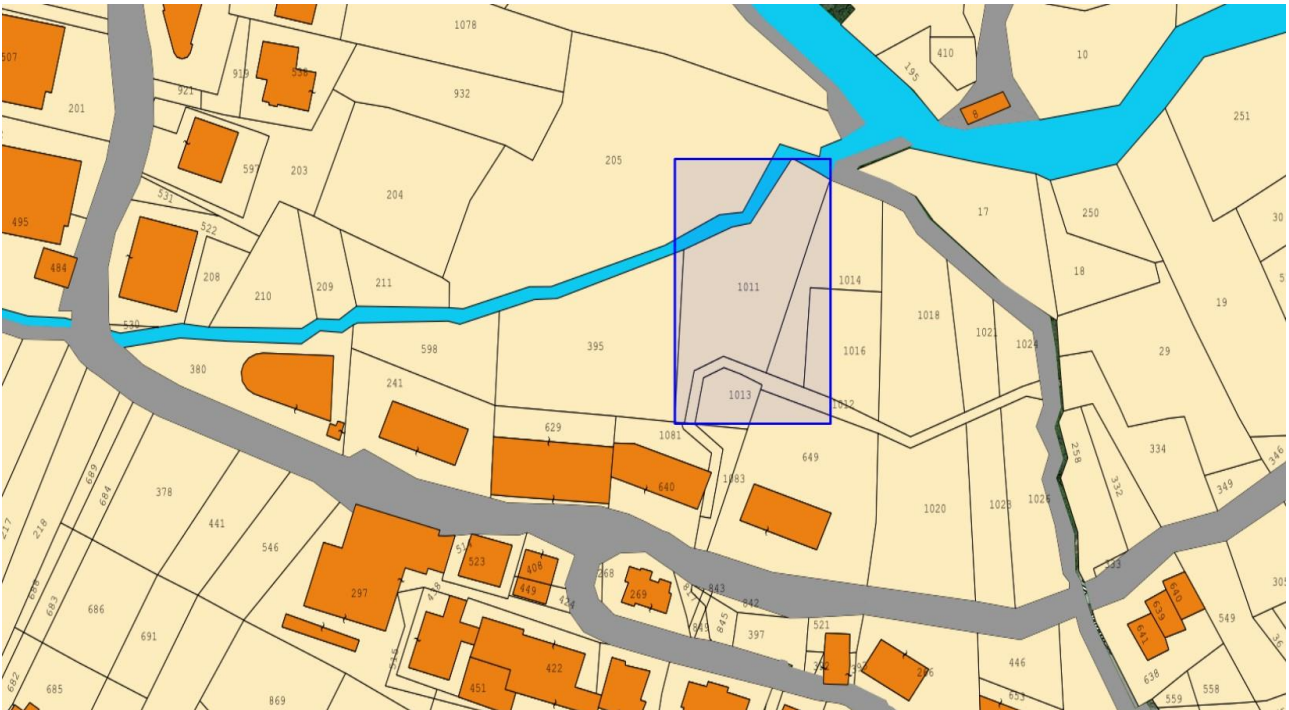
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 598



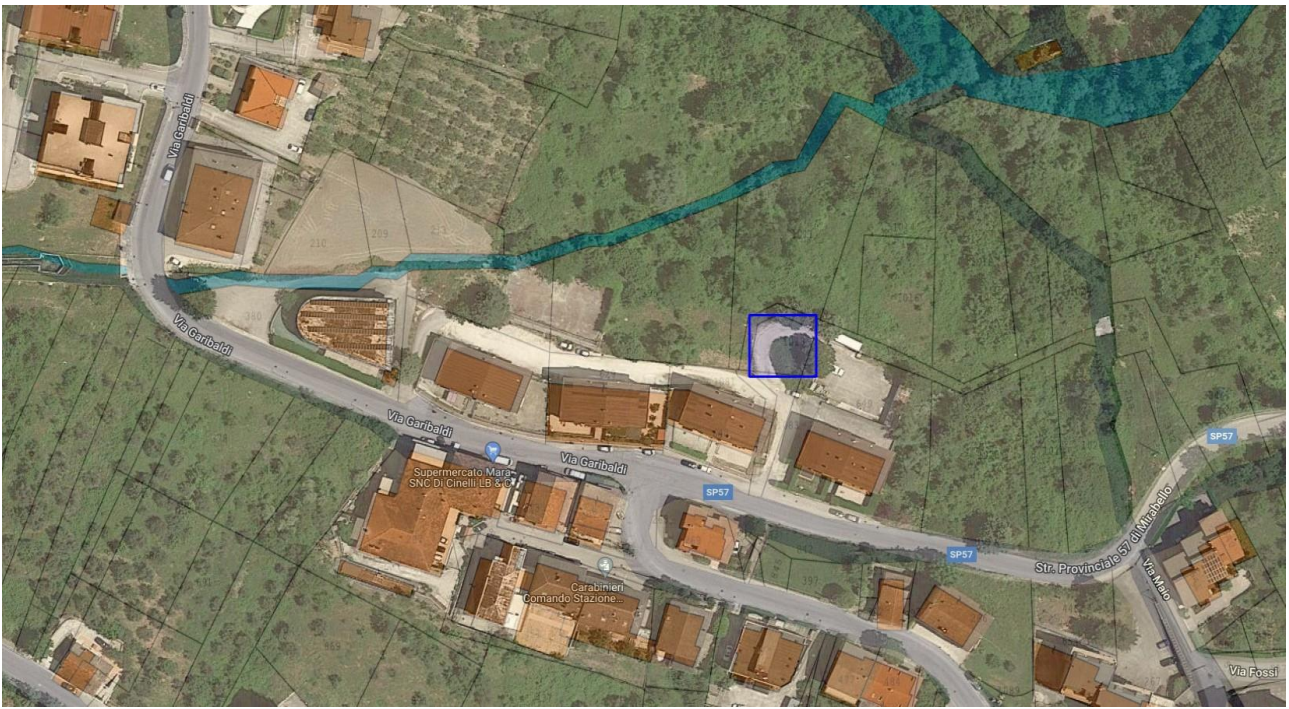
Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 598



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 1011



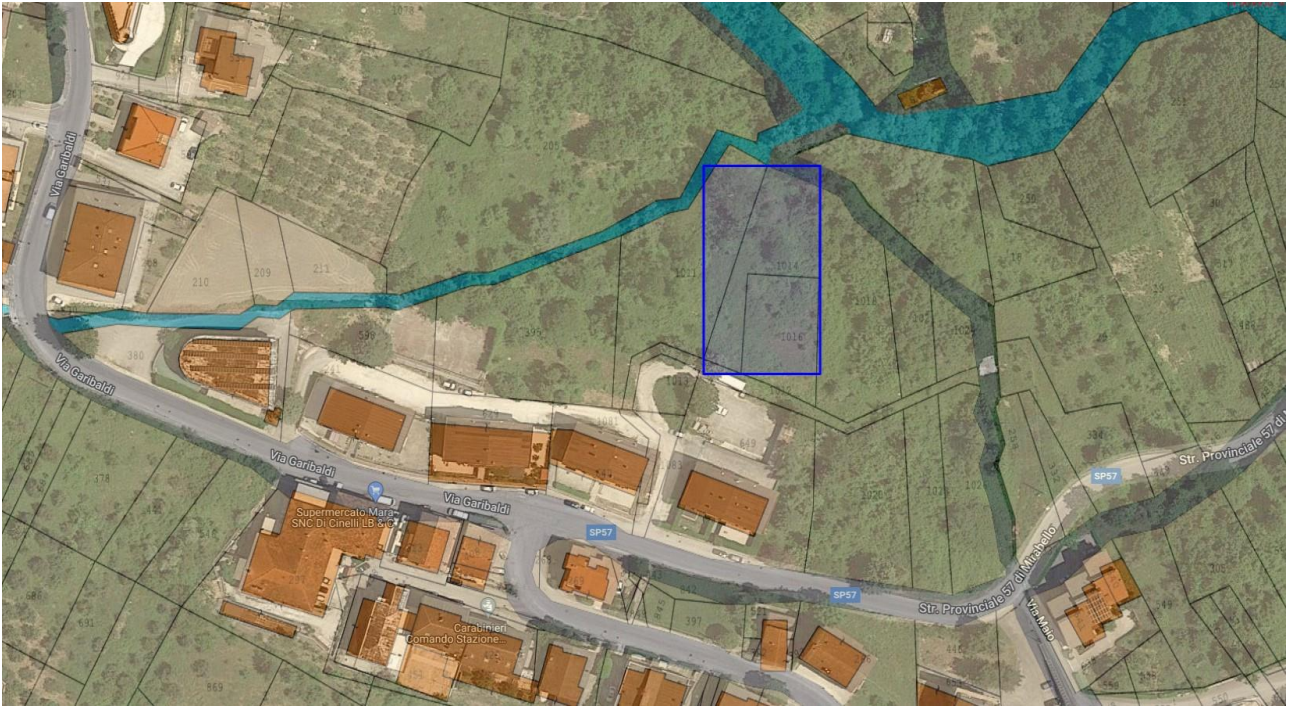
Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 1011



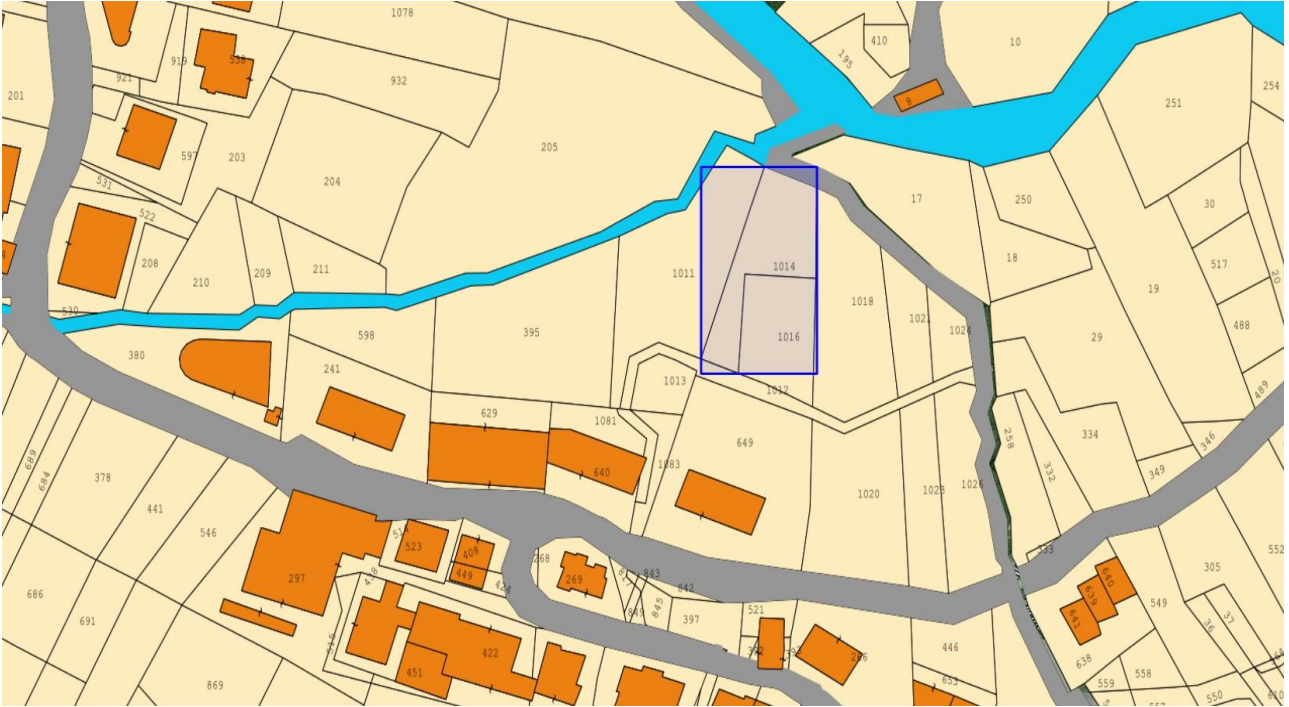
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 1013



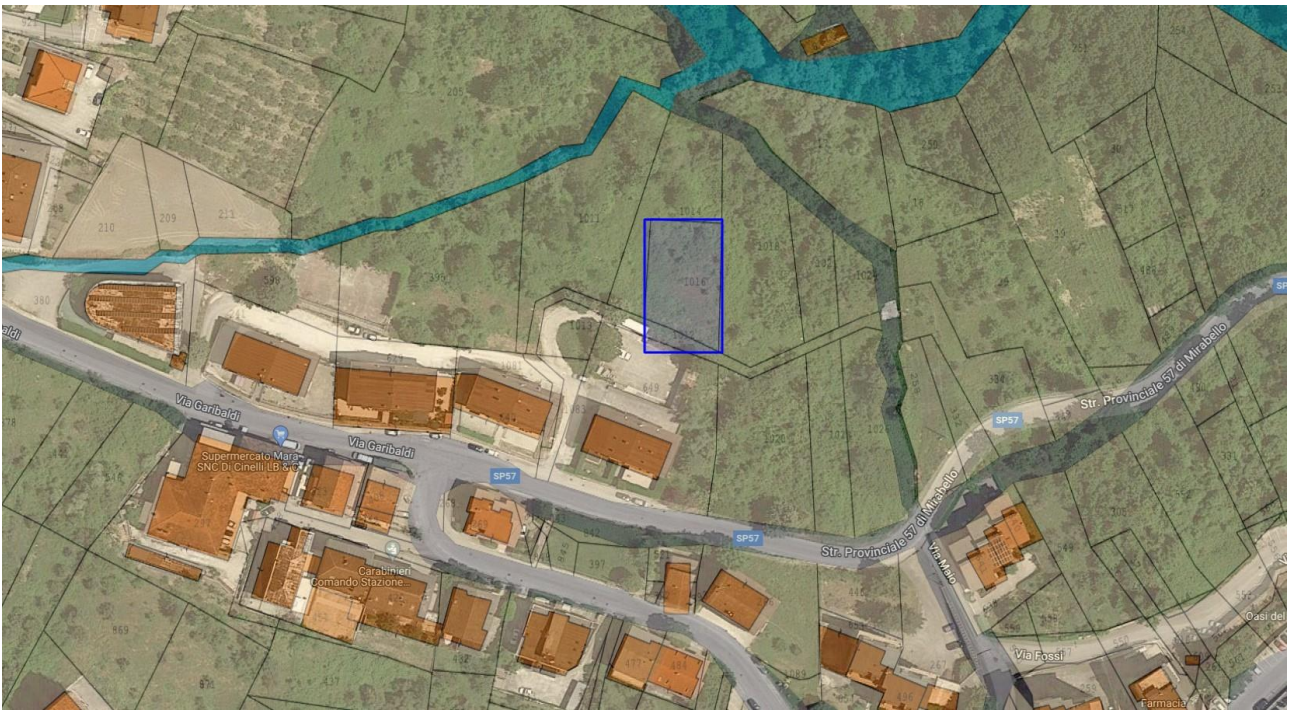
Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 1013



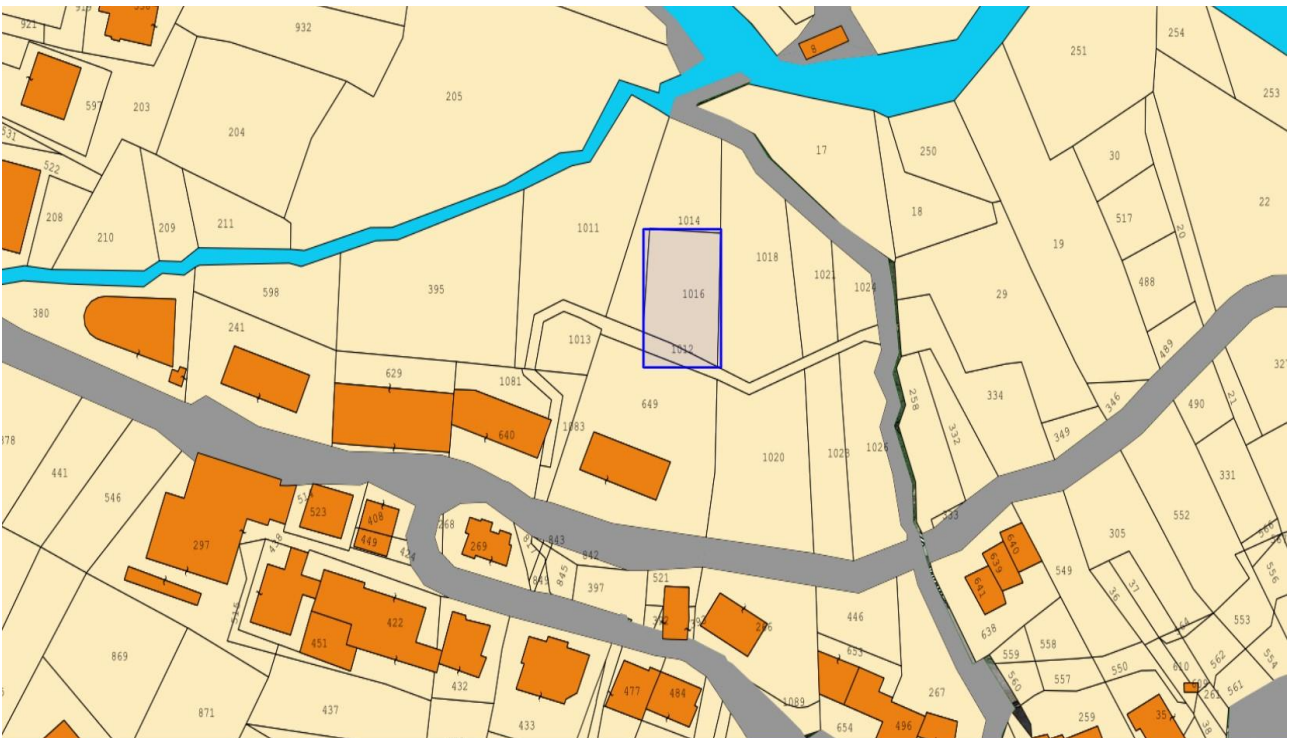
Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 1014



Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 1014



Vista satellitare con individuazione dell'area, FG. 100 P.IIa 1016



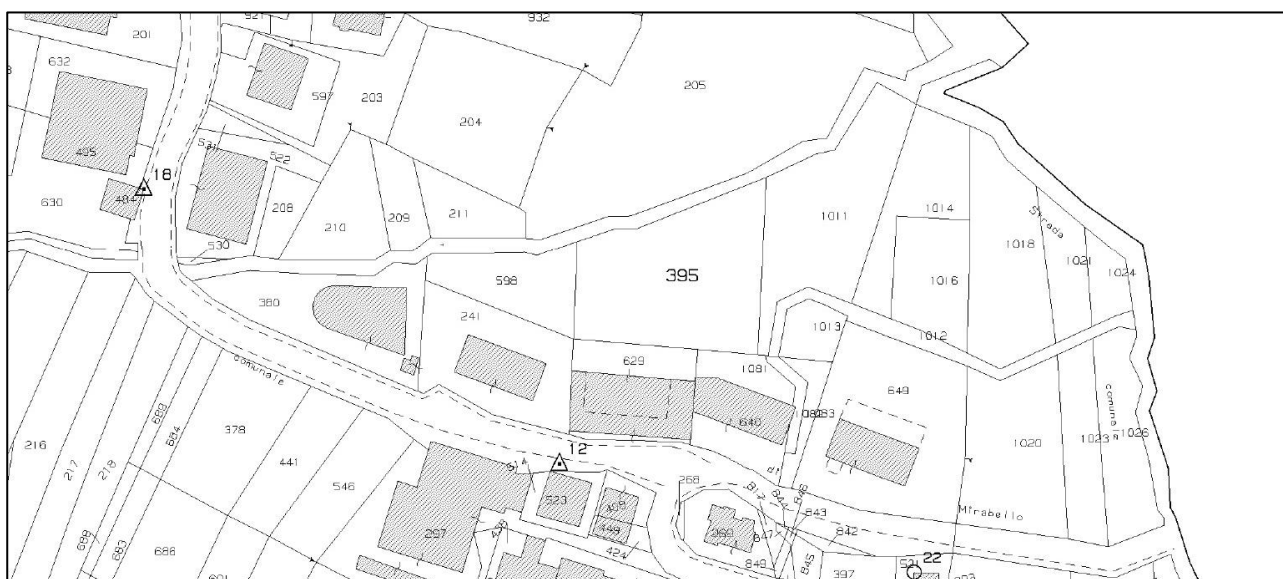
Vista particella catastale FG. 100 P.IIa 1016

❖ *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

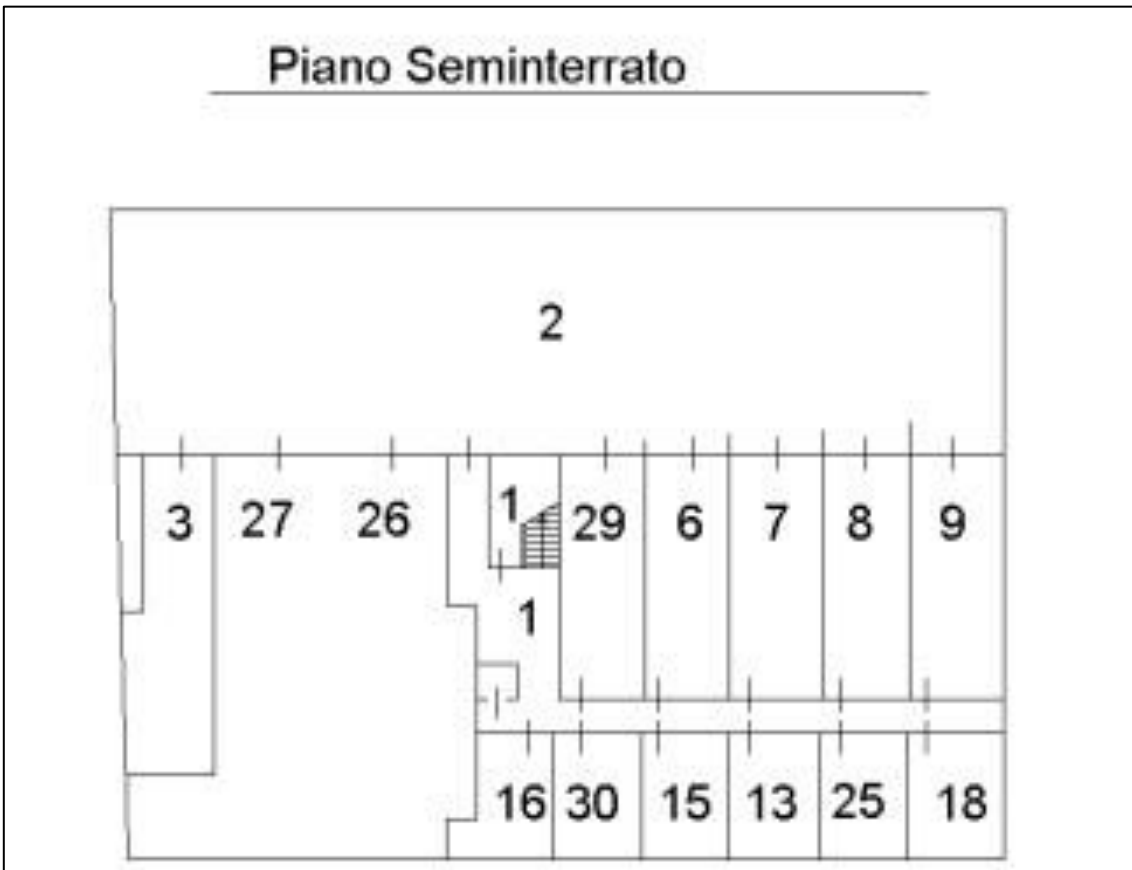
I terreni che fanno parte del pignoramento hanno una elevata acclività ed esposizione a nord. Durante il sopralluogo è stata rinvenuta una macchina agricola abbandonata, seminascosta dalla vegetazione spontanea che ricopre i terreni (**Rif. All. 5**), per quanto è stato possibile accertare, data la folta vegetazione, sui terreni oggetto del procedimento non si sono rinvenuti rifiuti.

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

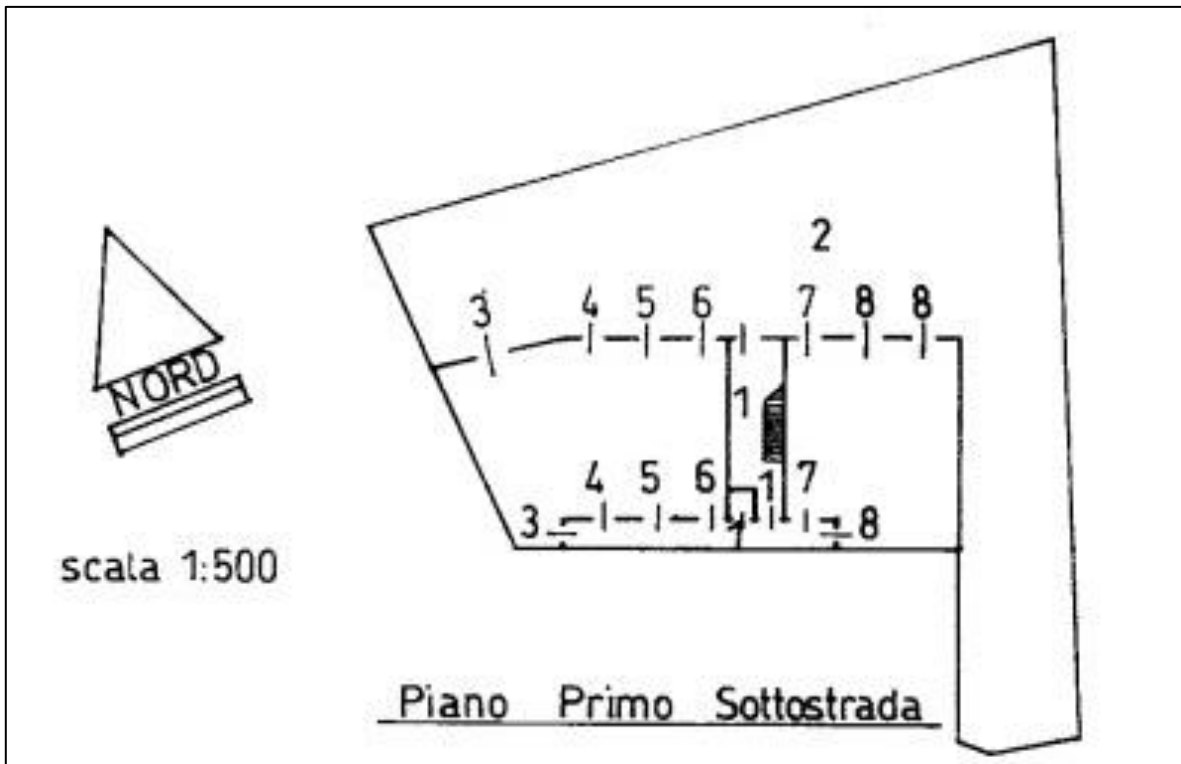
Le aree urbane oggetto di perizia, nel loro insieme, rappresentano la corte di n.4 fabbricati ed in particolare la via di accesso ai box degli stessi. Nelle immagini seguenti per chiarezza vengono mostrate l'estratto di mappa catastale e le dimostrazioni grafiche dei sub, necessarie per mostrare la relazione di tali aree urbane con i summenzionati edifici:



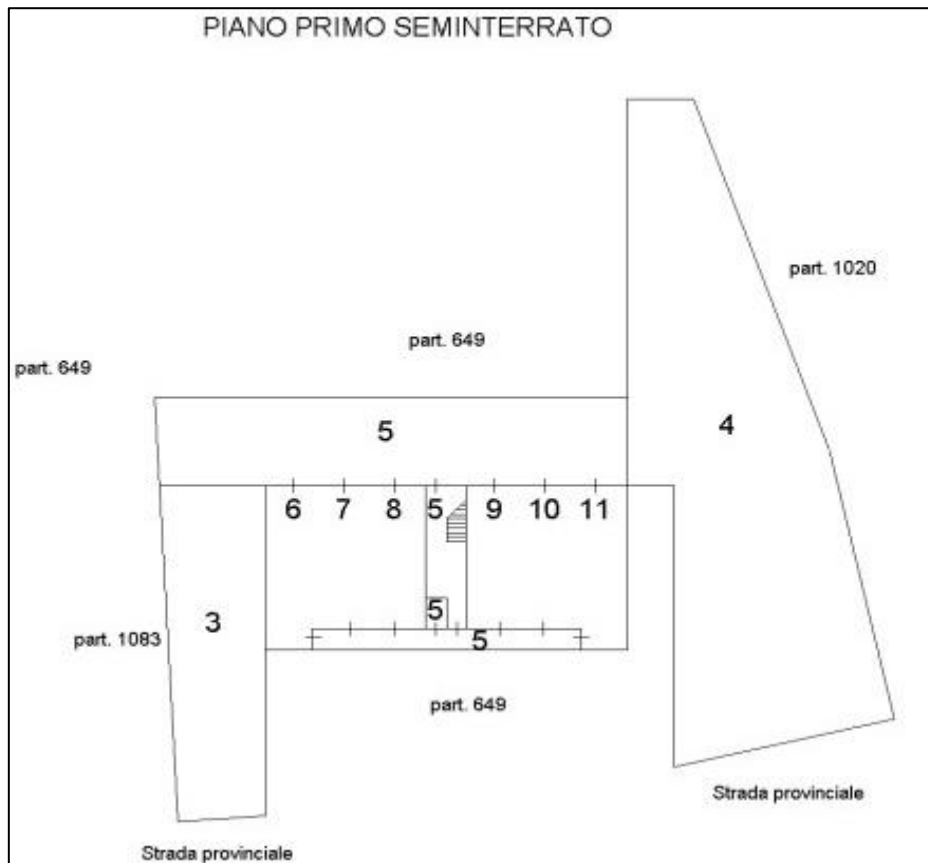
Estratto planimetria catastale



FG.100 P.Ila 629 sub 2



FG.100 P.Ila 640 sub 2



FG.100 P.Ila 649 sub 3 e 4

Segue un estratto delle riprese fotografiche dei luoghi, la documentazione fotografica estesa è allegata alla presente relazione **(Rif. All. 5)**.



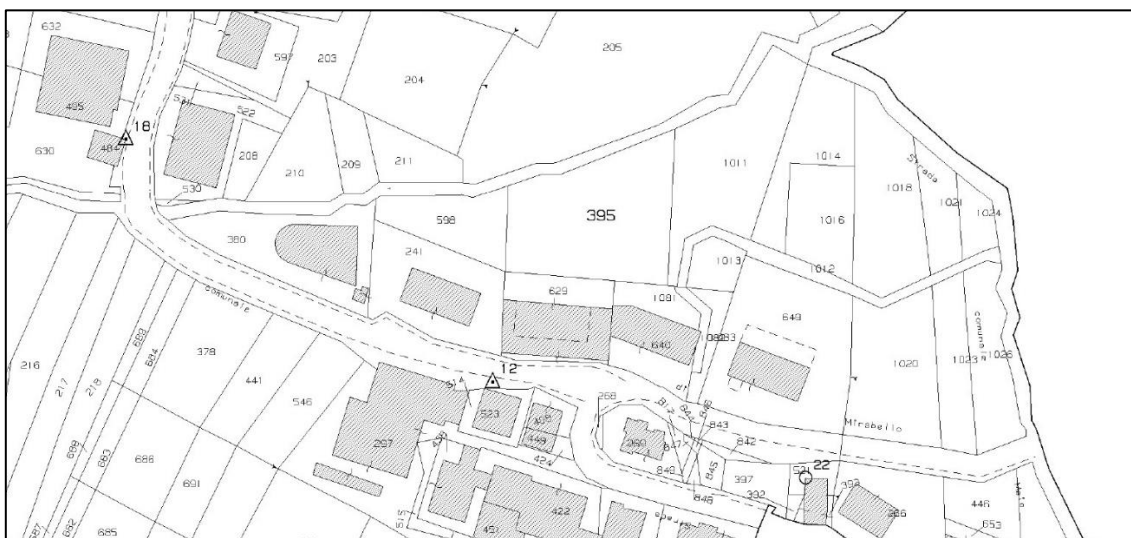








3. *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione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



Estratto di mappa FG.100 p.Ile nn. 241-395-598-629-640-649-1011-1013-1014-1016

I terreni corrispondenti al FG. 100 P.Ile nn. 241 sub2 - 629 sub 2 - 640 sub 2 - 649 sub 3 - 649 sub 4 - 395 - 598 - 1011 - 1013 - 1014 - 1016, per effetto del Piano di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico (**Rif. All. 6**), e successive varianti, sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA F₃ - Aree destinate a verde:

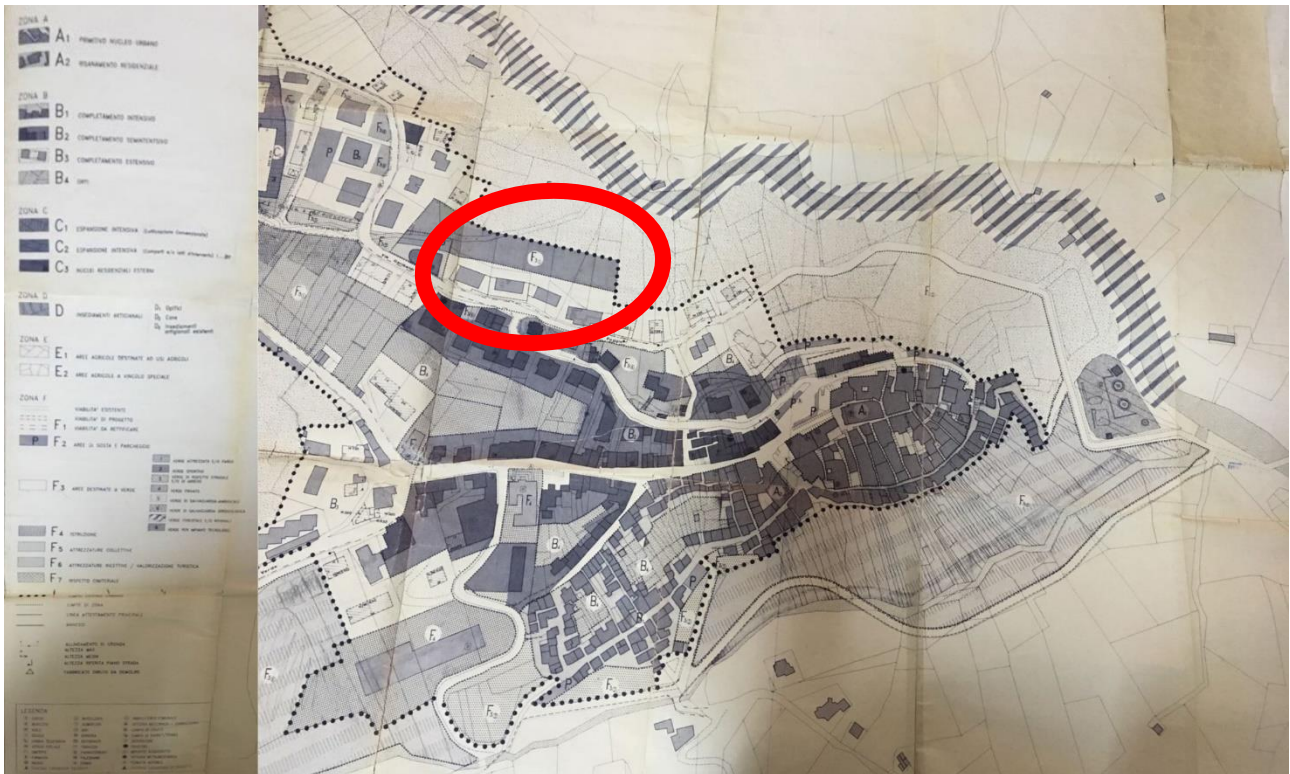
Foglio 4 P.Ile. nn. 241 - 629 - 640 - 649;

ZONA F₃₋₍₂₎ - Aree destinate a verde (zone per impianti sportivi):

Foglio 4 P.Ile. nn. 395 - 598 - 1011 - 1013 - 1014 - 1016

ZONA F₃₋₍₅₎ - Aree destinate a verde (di salvaguardia ambientale):

Foglio 4 P.Ile nn. 395 - 1011 - 1014 - 1016;



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

La destinazione urbanistica è stata individuata dalla consultazione del programma di fabbricazione, pertanto i certificati di destinazione urbanistica saranno richiesti all'atto della vendita in quanto hanno una validità temporale limitata.

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Gli immobili oggetto del procedimento consistono in terreni seminativi di classe 2, un vigneto di classe 1 e aree urbane di classe F/1. Sono ubicate nel Comune di Mirabello Sannitico (CB) e risultano essere i seguenti **(Rif. All. 3 e 4)**:

- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 241 sub 2, consistenza mq. 600;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 629 sub 2, consistenza mq. 300;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del s [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 640 sub 2, consistenza mq. 504;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 649 sub 3, consistenza mq. 120;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] o, sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 649 sub 4, consistenza mq. 430;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 395 qualità Seminativo Classe 2, superficie 2000 mq, rendita domenicale € 5,16; reddito agrario € 5,68;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] to in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 598 qualità Seminativo Classe 2, superficie 640 mq, rendita domenicale € 1,65; reddito agrario € 1,82;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] to in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1011 qualità Seminativo Classe 2, superficie 1610 mq, rendita domenicale € 4,16; reddito agrario € 4,57;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del s [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1013 qualità Seminativo Classe 2, superficie 260 mq, rendita domenicale € 0,67; reddito agrario € 0,74;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1014

qualità Seminativo Classe 2, superficie 820 mq, rendita domenicale € 2,12; reddito agrario € 2,33;

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1016 qualità Vigneto Classe 1, superficie 750 mq, rendita domenicale € 6,00; reddito agrario € 4,26.

Nello specifico, dalle visure storiche **(Rif. All. 4)** risulta che:

- ✚ il terreno di cui al FG.100 p.lla 395 deriva dal frazionamento della particella 640 (frazionamento del 06.09.1994 n.100787.2/1994);
- ✚ il terreno di cui al FG.100 p.lla 598 deriva dal frazionamento della particella 241 (frazionamento del 01.02.1993 n.100097.1/1993);
- ✚ il terreno di cui al FG.100 p.lla 1011 deriva dal frazionamento della particella 240 (frazionamento del 08.09.2011 pratica n. CB0166932 n.166932.1/2011);
- ✚ il terreno di cui al FG.100 p.lla 1013 deriva dal frazionamento della particella 240 (frazionamento del 08.09.2011 pratica n. CB0166932 n.166932.1/2011);
- ✚ il terreno di cui al FG.100 p.lla 1014 deriva dal frazionamento della particella 394 (frazionamento del 08.09.2011 pratica n. CB0166932 n.166932.1/2011);
- ✚ il terreno di cui al FG.100 p.lla 1016 deriva dal frazionamento della particella 376 (frazionamento del 08.09.2011 pratica n. CB0166932 n.166932.1/2011).

La somma totale delle superfici dei terreni di cui al FG.100 (escluso quindi le aree urbane) è pari a **6.080 mq**. La consistenza delle aree urbane è di **1.954 mq**.

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

I beni sono pervenuti al debitore tramite il seguente atto:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 28.08.2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede Campobasso (CB) Repertorio n. 526 - Registrazione n.720 del 08.05.2008;
FG.100 P.lle nn. 241 sub 2; 629 sub 2; 640 sub 2; 649 sub 3 e 4:
Voltura n. 12916.1/2008 - Pratica n. CB0214580 in atti dal 24.11.2008;
FG.100 P.lle nn. 395-598-1011-1013-1014-1016: Voltura n. 12918.1/2008 - Pratica n. CB0214671 in atti dal 24.11.2008.

❖ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Non risultano precedenti pignoramenti opponibili alla vendita.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

Si allega estratto di mappa ed elaborato planimetrico **(Rif. all. 3)** e visure **(Rif. all. 4)**.

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

riferisca in tutti i casi altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19

D.L. 31 maggio 2010 n.78 conv. in L. 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi.

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

Dalle indagini effettuate, dai rilievi sul posto e il confronto con i documenti reperiti è emerso che la p.lla 1016, riportata in catasto come vigneto di classe 1, allo stato attuale è ricoperta da vegetazione selvaggia e spontanea che ha reso il terreno inadatto alla coltivazione. Gli altri terreni oggetto di perizia hanno classificazione catastale "seminativo" di classe 2 ma sono ugualmente lasciate incolte alla vegetazione spontanea. Sulle particelle 395 e 598 è stato costruito un campo da tennis, dalla [REDACTED], con licenza edilizia n.795/1995 (Rif. All. n.12). Esso risulta incompleto e non accatastato ma rispetta la zonizzazione del piano di fabbricazione che destina tali aree ad attrezzature sportive. In generale appare inutilizzato, la vegetazione ha preso ad infiltrarsi e crescere sulla superficie pavimentata del campo, il calcestruzzo delle gradonate presenta segni di degrado e la recinzione risulta in più punti divelta o mancante.

La spesa necessaria per la regolarizzazione e l'accatastamento del campo da Tennis risulta pari a circa **€2.000,00**.

- C -

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo

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

Attualmente gli immobili identificati catastalmente **-aree urbane-** risultano utilizzati dai proprietari delle villette antistanti le stesse aree per accedere ai garage di proprietà. Anche il campo da tennis pur in condizioni di manutenzione precaria è utilizzato dai proprietari delle villette.

I terreni risultano non utilizzati ed incolti, come da documentazione fotografica allegata.

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

Gli immobili non risultano locati.

3. Determini il valore locativo del bene.

Considerando che i terreni in oggetto sono di bassa qualità, il basso rendimento agricolo degli stessi, l'assenza di piantumazioni di pregio, la già riportata presenza di vegetazione selvaggia e spontanea, l'acclività presente su tutta la superficie, si omette la valutazione del valore locativo del bene in quanto risulterebbe irrisorio. Anche per il campo da tennis si omette il valore locativo risulterebbe irrisorio in quanto versa in cattivo stato di manutenzione e non utilizzabile.

- 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;*

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del notaio FARINACCI e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare dott.ssa Lucia MORGILLO. Per la verifica dell'esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi sui beni pignorati si rimanda agli elaborati del notaio FARINACCI.

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

L'ispezione ipotecaria è in corso di elaborazione da parte del notaio FARINACCI e verrà trasmessa direttamente alla curatrice fallimentare dott.ssa Lucia MORGILLO. Per la verifica dell'esistenza servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi tipo titolo e natura si rimanda agli elaborati del notaio FARINACCI. Si precisa che le aree urbane sono utilizzate dai condomini delle villette antistanti le aree per l'accesso ai garage.

- + *domande giudiziali e giudizi in corso;*

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

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

Non risultano vincoli opponibili alla vendita dell'immobile.

✚ *sequestri penali ed amministrativi;*

Non risultano sequestri penali e amministrativi opponibili alla vendita.

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

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

A cavallo delle particelle nn.395 e 598 è stato edificato un campo da pallavolo/tennis, non risultante in catasto, delle dimensioni in pianta di circa 17m X 30m, costituito da una recinzione metallica, superficie pavimentata e una piccola gradonata in calcestruzzo (dimensioni in pianta 2,6 x 30 m) posta sul lato lungo. Suddetto campo faceva parte di un progetto del **1995** per la creazione di un parco pubblico in via Garibaldi, il quale prevedeva anche la realizzazione di due campi da bocce adiacenti. Fu realizzato il solo campo da tennis, con **licenza edilizia n.795/1995, dalla ditta [REDACTED] che si impegnava a cedere -ai sensi della convenzione- le opere realizzate al Comune di Mirabello Sannitico (Rif. All. n.12), opere mai consegnate e acquistate dal si [REDACTED]**

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

Trattandosi di terreni seminativi ed aree urbane non sono configurabili spese di gestione, di manutenzione e condominiali. Per lo stesso motivo non è costituito alcun regolamento condominiale, né tabelle millesimali.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. *Accerti anche ai fini della regolarità dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le*

successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accertati 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; (...)

Gli immobili oggetto del procedimento consistono in terreni seminativi di classe 2, un vigneto di classe 1 e aree urbane di classe F/1. Sono ubicate nel Comune di Mirabello Sannitico (CB) e risultano essere i seguenti **(Rif. All. 3 e 4)**:

- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 241 sub 2, consistenza mq. 600;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 629 sub 2, consistenza mq. 300;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà d [REDACTED] in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 640 sub 2, consistenza mq. 504;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] to in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 649 sub 3, consistenza mq. 120;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 649 sub 4, consistenza mq. 430;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 395 qualità Seminativo Classe 2, superficie 2000 mq, rendita domenicale € 5,16; reddito agrario € 5,68;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 598 qualità Seminativo Classe 2, superficie 640 mq, rendita domenicale € 1,65; reddito agrario € 1,82;

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1011 qualità Seminativo Classe 2, superficie 1610 mq, rendita domenicale € 4,16; reddito agrario € 4,57;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED] o in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1013 qualità Seminativo Classe 2, superficie 260 mq, rendita domenicale € 0,67; reddito agrario € 0,74;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del sig. [REDACTED] to in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1014 qualità Seminativo Classe 2, superficie 820 mq, rendita domenicale € 2,12; reddito agrario € 2,33;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del [REDACTED], sito in Mirabello (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1016 qualità Vigneto Classe 1, superficie 750 mq, rendita domenicale € 6,00; reddito agrario € 4,26.

Poiché trattasi di terreni e aree urbane, ma non di fabbricati, la norma non prevede il rilascio di alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Sui terreni considerati è stato rinvenuto un campo da tennis ancora da completare e non risultante in catasto, costruito con la licenza edilizia n.795/1995 (**Rif. All. 12**). **Per esso non sussistono dichiarazioni di agibilità.**

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

I terreni seminativi, il vigneto e le aree urbane sono compatibili col Piano di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico (**Rif. All. 6**). Il campo da tennis rinvenuto, risulta incompleto e non accatastato, ma come risulta dalla ricerca presso gli archivi del Comune, fu costruito con licenza edilizia n.795/1995 nella quale era prevista la realizzazione di due adiacenti campi da bocce, che

avrebbero costituito un parco pubblico, e che sarebbero stati in seguito ceduti al Comune, come risultante dalla concessione edilizia **(Rif. All. n.12)**. Da una valutazione preliminare esso risulta rispettare il Piano di Fabbricazione del Comune.

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

Poiché trattasi di terreni e di aree urbane non sussiste alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità. Il campo da tennis incompleto e non accatastato è stato edificato con licenza edilizia n.795/1995 **(Rif. All. n.12)**.

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

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile** a seguito di accertamenti di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 38/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003,*

n.269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

Sugli immobili oggetto di perizia siti a Mirabello Sannitico (CB) risulta edificato un campo di tennis, costruito con licenza edilizia n.795/1995 (**Rif. All. n.12**), non risultante in catasto. Esso risulta compatibile con gli strumenti urbanistici, per cui sanabile catastalmente.

La spesa necessaria per la regolarizzazione e l'accatastamento del campo da Tennis risulta pari a circa **€2.000,00**.

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

nel caso di immobili non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e

la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Sugli immobili oggetto di perizia siti a Mirabello Sannitico (CB) non sussistono irregolarità urbanistiche, fatta eccezione per il campo da tennis. Esso risulta conforme col Piano di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico, ma necessita di interventi di ripristino, completamento e accatastamento. Le spese per tali interventi, comprensivi della successiva pratica di sanatoria ammontano a circa **€2.000,00**.

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

I terreni corrispondenti al FG. 100 P.IIe nn. 241 sub2 - 629 sub 2 - 640 sub 2 - 649 sub 3 - 649 sub 4 - 395 - 598 - 1011 - 1013 - 1014 - 1016, per effetto del Piano di Fabbricazione del Comune di Mirabello Sannitico **(Rif. All. 6)**, e successive varianti, sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA F₃ - Aree destinate a verde:

Foglio 4 P.IIe. nn. 241 - 629 - 640 - 649;

ZONA F₃₋₍₂₎ - Aree destinate a verde (zone per impianti sportivi):

Foglio 4 P.IIe. nn. 395 - 598 - 1011 - 1013 - 1014 - 1016

ZONA F₃₋₍₅₎ - Aree destinate a verde (di salvaguardia ambientale):

Foglio 4 P.IIe nn. 395 - 1011 - 1014 - 1016;

(...) Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento

dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Dal sopralluogo effettuato sui terreni non insistono fabbricati rurali.

- 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.*

I beni pignorati possono essere venduti in **un unico lotto (Rif. All. n.11)**.

LOTTO N.1

Terreni seminativi, un vigneto, aree urbane, e un campo da tennis ubicati nel comune di Mirabello Sannitico (CB) nei pressi dell'intersezione di via Garibaldi con via Foggia (S.P.57.) I beni sono i seguenti **(Rif. All. nn. 3-4-11)**:

- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del s [REDACTED] sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto al FG. 100 p.IIa 241 sub 2, consistenza mq. 600;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED], sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto al FG. 100 p.IIa 629 sub 2, consistenza mq. 300;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del [REDACTED] sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto al FG. 100 p.IIa 640 sub 2, consistenza mq. 504;
- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà del s [REDACTED] sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto al FG. 100 p.IIa 649 sub 3, consistenza mq. 120;

- ✚ Area urbana categoria F/1, proprietà de ██████████, sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto al FG. 100 p.lla 649 sub 4, consistenza mq. 430;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del ██████████ in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 395 qualità Seminativo Classe 2, superficie 2000 mq, rendita domenicale € 5,16; reddito agrario € 5,68;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del ██████████, sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 598 qualità Seminativo Classe 2, superficie 640 mq, rendita domenicale € 1,65; reddito agrario € 1,82;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del ██████████, sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1011 qualità Seminativo Classe 2, superficie 1610 mq, rendita domenicale € 4,16; reddito agrario € 4,57;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del ██████████ sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1013 qualità Seminativo Classe 2, superficie 260 mq, rendita domenicale € 0,67; reddito agrario € 0,74;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del ██████████ sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1014 qualità Seminativo Classe 2, superficie 820 mq, rendita domenicale € 2,12; reddito agrario € 2,33;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 del ██████████ sito in Mirabello Sannitico (CB), censito in catasto terreni al foglio n.100 p.lla 1016 qualità Vigneto Classe 1, superficie 750 mq, rendita domenicale € 6,00; reddito agrario € 4,26;

Campo da tennis non accatastato, superficie **588 mq.**

Per quanto riguarda le aree urbane, esse rappresentano l'accesso carrabile ad altri sub (retro delle adiacenti villette), occorre specificarlo nella vendita.

La superficie totale dei terreni è pari a 6.080 mq. La consistenza delle aree urbane è di 1.954 mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto consiglia di effettuare una vendita complessiva degli immobili e quindi **creare un unico lotto di vendita (Rif. All. 11)**.

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

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

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

- G -

Valore del bene e costi

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

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

SCOPO DELLA STIMA

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

VALUTAZIONE

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore utilizzando il criterio che si basa ***sulla stima comparativa*** con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione. Il valore totale di stima del lotto è stato determinato **dalla somma del valore di mercato dei terreni e delle aree urbane.**

Il campo da tennis rinvenuto viene valutato secondo il criterio del **costo di costruzione.**

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

INDAGINI DI MERCATO

La realtà di mercato dei beni (terreni e aree urbane) con caratteristiche

similari a quelli da valutare, corrispondenti al FG.100 P.IIe nn. 395-598-1011-1011-1013-1014-1016 aventi una superficie totale pari a **6.080 mq**, e per le aree urbane identificate al FG. 100 p.IIe nn. 241 sub 2, 629 sub 2, 640 sub 2, 649 sub 3 e 4 aventi una superficie totale pari a di **1.954** mq è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. All. 8**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate (*Centrale/Centro Urbano*), da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

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

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

Pertanto, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione:

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

Successivamente, tali coefficienti sono stati assegnati tenendo conto che se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al bene preso a riferimento lo stesso avrà valore maggiore di 1,00, mentre se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al bene preso a riferimento viene assegnato un valore minore a 1,00. In seguito poi, i valori unitari che ne derivano verranno mediati tra loro.

In base al programma di fabbricazione i terreni considerati ricadono parzialmente all'interno delle zone F₃₋₍₂₎ - "Aree destinate a verde (zone per impianti sportivi)", e zone F₃₋₍₅₎ - "Aree destinate a verde (di salvaguardia ambientale)". Nelle corrispondenti norme tecniche di attuazione si precisa che nella prima tipologia F₃₋₍₂₎ "[...] sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo-sportivi, nonché attrezzature per il tempo libero, quali chioschi, ritrovi, oltre ai parcheggi [...]". Nella seconda tipologia F₃₋₍₅₎ è invece "[...] interdetta qualsiasi attività edilizia [...]. In tali aree è permessa l'attività agricola e/o di rimboschimento [...]".

I beni presi in esame presentano una marcata acclività, oltre che un generale stato di abbandono che ha portato alla crescita di vegetazione spontanea, che rende antieconomica l'edificazione di strutture in tal senso, già comunque limitata dal fatto che i terreni rientrano solo in parte nella zonizzazione del P.d.F. Di quanto appena detto si è tenuto conto in fase di valutazione, nello stabilire i valori dei coefficienti di differenziazione applicati nella valutazione del valore di mercato, il tutto così come riportato nella tabella di seguito allegata (**Rif. All. n.10**):

RICERCA DI MERCATO - TERRENO																
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile			Coefficienti di differenziazione									Valore Unitario (€/mq)	
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servitù	Acclività	Accessibilità al fondo	Alea di contrattazione	Epoca di stima			
1	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/80087969/	Ferrazzano (CB)	5.500,00	3,64	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	0,90	0,900	1,00	1,86		
2	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/87275020/	Vinchiaturò (CB)	3.940,00	7,61	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	0,900	1,00	4,93		
3	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/70388752/	Mirabello Sannitico (CB)	22.600,00	2,21	1,00	1,00	0,50	1,00	0,90	0,70	0,900	1,00	0,63		
4	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/70388752/	Ferrazzano (CB)	5.800,00	11,21	0,90	0,90	1,00	1,00	0,80	0,70	0,900	1,00	4,58		
5	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/86929726/	Vinchiaturò (CB)	15.000,00	1,67	1,00	0,90	0,50	1,00	0,70	0,70	0,900	1,00	0,33		
			Valore unitario medio	5,27								Valore unitario medio	2,46			
															in c.t. €/mq	2,50

Tabella valori unitari

Dalla ricerca di mercato effettuata e dall'assegnazione dei relativi coefficienti di differenziazione è derivato che:

- **per i terreni/aree urbane** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 2,50**, comunque superiore ai valori dichiarati nelle ultime

tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso disponibili (**Rif. All. n.9**), risalenti al 2018, per le quali nel comune interessato e per la tipologia di terreno in questione, il valore medio è pari a circa € 1,28/mq:


		Ufficio del territorio di CAMPOBASSO							
		Valori Agricoli Medi della provincia				Data: 18/02/2019 Ora: 11.07.37			
		Annualità 2018							
<i>Dati Pronunciamento Commissione Provinciale</i>						<i>Pubblicazione sul BUR</i>			
<i>n. del -</i>						<i>n.19 del 16/03/2018</i>			
		REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE 1 Comuni di: CASALCIPRANO, CASTELMAURO, CASTROPIGNANO, CIVITA CAMPOMARANO, DURONIA, FOSSALTO, LIMOSANO, MOLISE, MONTEFALCONE NEL SANNIO, PIETRACUPA, ROCCAVIVARA, SANCITO, SAN BIASE, SANT'ANGELO LIMOSANO, TORELLA DEL SANNIO, TRIVENTO				REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE 2 Comuni di: BARANELLO, BUSO, CAMPOBASSO, CAMPOLIETO, CERCEMAGGIORE, CERCEPICCOLA, FERRAZZANO, MATRICE, MIRABELLO SANNITICO, MONACILIONI, MONTAGANO, ORATINO, RICCIA, RIPABOTTONI, RIPALIMOSANI, SAN GIULIANO DEL SANNIO, VINCHIATURRO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
PIOPPEO	11746,00								
PRATO	8105,00				10344,00	SI			
QUERCETO	4852,00	SI			6512,00	SI			
SEMINATIVO	8428,00	SI			12769,00	SI			
SEMINATIVO ARBORATO	9514,00	SI			17812,00	SI			
SEMINATIVO IRRIGUO	14589,00	SI			17431,00	SI			
ULIVETO	17239,00	SI	SI		24963,00	SI	SI		
ULIVETO VIGNETO					26177,00				
VIGNETO	12515,00	SI			21196,00	SI			

Tabella Valori Agricoli Medi

CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei terreni, ovvero dei beni di cui al FG. 100 p.lle nn. 395-598-1011-1013-1014-1016, si ottiene dai dati catastali ed è pari a **mq 6.080**.

La consistenza delle aree urbane identificate al FG. 100 p.lle nn. 241 sub 2, 629 sub 2, 640 sub 2, 649 sub 3 e 4 si ottiene dai dati catastali ed è pari a **1.954** mq.

La superficie lorda del campo da tennis è stata determinata sulla base del sopralluogo effettuato ed è pari a **mq 588**.

VALUTAZIONE DEI BENI

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

LOTTO N. 1

Per quanto concerne i terreni di cui al FG. 100 P.IIe nn. 395-598-1011-1013-1014-1016 e le aree urbane identificate al FG. 100 p.IIe nn. 241 sub 2, 629 sub 2, 640 sub 2, 649 sub 3 e 4 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie lorda di (mq 6.080 + mq. 1.954)= 8.034 mq per il valore unitario medio di €/mq 2,50:

$$V_{\text{terreni}} = 8.034 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 20.085,00} \text{ in c.t. } \mathbf{€ 20.000,00}.$$

Per il campo da tennis il valore di mercato è pari al prodotto della superficie lorda per il costo di costruzione, ridotto del 30% in quanto il campo risulta non in buone condizioni di manutenzione. Il costo di costruzione per un campo da tennis con le caratteristiche simili a quello oggetto di stima risulta pari ad **€ 100 €/mq**, ridotto del 30% risulta pari ad **€/mq 70,00**:

$$V_{\text{campo tennis}} = 588 \text{ mq} \times 70 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 41.160,00} \text{ in c.t. } \mathbf{€ 41.150,00}$$

A cui vanno detratte le spese per la regolarizzazione catastale pari ad € 2.000.

$$V'_{\text{campo tennis}} = 41.150 - 2.000,00 = \mathbf{€ 39.150,00}$$

Il prezzo di vendita dei beni costituenti il **lotto n.1** oggetto di perizia risulta quindi pari a:

$$V_{\text{terreni+aree urb.}} + V'_{\text{campo tennis}} = € 20.000,00 + 39.150,00 = \mathbf{€ 59.150,00}$$

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

- *il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*
- *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

- Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Dai sopralluoghi effettuati non si è rilevata la presenza di costruzioni abusive.

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

I beni sono di piena proprietà del [REDACTED] per 1/1, sono pervenuti al debitore tramite il seguente atto:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 28.08.2007 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede Campobasso (CB) Repertorio n. 526 - Registrazione n.720 del 08.05.2008;
FG.100 P.lle nn. 241 sub 2; 629 sub 2; 640 sub 2; 649 sub 3 e 4:
Voltura n. 12916.1/2008 - Pratica n. CB0214580 in atti dal 24.11.2008;
FG.100 P.lle nn. 395-598-1011-1013-1014-1016: Voltura n. 12918.1/2008 - Pratica n. CB0214671 in atti dal 24.11.2008.

Sono stati pignorati per l'intera quota.

CONCLUSIONI

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

Gli immobili possono essere venduti solo in un unico lotto. La stima è stata effettuata determinando il valore di mercato dei terreni più il costo di costruzione del campo da tennis.

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU è pari a **€ 59.150,00** come di seguito riportato in tabella:

RIEPILOGO LOTTO

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	detrazioni	QUOTA PARTE €	VALORE €
Terreni – aree urbane	€ 20.000,00	€ 0,00	1/1	€ 20.000,00
Campo da tennis	€ 41.150,00	€ 2.000,00	1/1	€ 39.150,00
				TOTALE In c.t. €59.150,00

Per i terreni e le aree urbane non risultano difformità catastali tra lo stato di fatto e quello catastale (visure e planimetrie). Il campo da tennis non risulta accatastato ma è stato realizzato con regolare licenza edilizia (**Rif. All. n.12**).

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.63+2 pagine e n.12 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 25.05.2023

IL CTU

Dott. Ing. Antonello Santino PANICHELLA



<u>INDICE RELAZIONE CTU</u>	
Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 13
Risposte ai quesiti	pag. 14
- A: "Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc"	pag. 14
- B: "Identificazione e descrizione attuale dei beni"	pag. 16
- C: "Stato di possesso"	pag. 45
- D: "Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale"	pag. 46
- E: "Regolarità edilizia ed urbanistica"	pag. 48
- F: "Formazione dei lotti"	pag. 54
- G: "Valore del bene e costi"	pag. 56
Conclusioni	pag. 62
Indice CTU	pag. 64
Indice allegati	pag. 65

Campobasso, 25.05.2023

IL CTU

Dott. Ing. Antonello Santino PANICHELLA



<u>INDICE ALLEGATI</u>	
ALLEGATO 1	NOMINA E GIURAMENTO - VERBALE CONFERIMENTO INCARICO - QUESITI
ALLEGATO 2	RICHIESTA DI PROROGA
ALLEGATO 3	ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 4	VISURE STORICHE
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 6	PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
ALLEGATO 7	ESTRATTO DI MATRIMONIO
ALLEGATO 8	INDAGINE DI MERCATO
ALLEGATO 9	TABELLE VALORE AGRICOLO MEDIO
ALLEGATO 10	TABELLA VALORI UNITARI
ALLEGATO 11	PLANIMETRIA LOTTO
ALLEGATO 12	CONCESSIONE EDILIZIA N.795/1995

Campobasso, 25.05.2023

IL CTU

Dott. Ing. Antonello Santino PANICHELLA

