

STUDIO TECNICO IZZO-FIERRO ASSOCIATI
VIA PIRANDELLO, 37/A
86100 - CAMPOBASSO (CB)
Partita IVA:
Telefono: 0874.311619
Cellulare: 3357447042
e-mail: studio2fi@libero.it
PEC: francesco.fierro1@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di CAMPOBASSO

procedura n. 13/2024

Debitore:

Giudice: Carissimi Dott.ssa Claudia



Campobasso, 21 luglio 2025

Geometra FRANCESCO FIERRO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Campobasso (CB).

CONSULENTE TECNICO

Geometra FRANCESCO FIERRO, nato a Campobasso (CB) il giorno 1° aprile 1959, residente in Campobasso (CB), VIA PIRANDELLO n. 37, codice fiscale _____, partita IVA _____, con studio in Campobasso (CB), VIA PIRANDELLO n. 37/A, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 542.

METODOLOGIA DI STIMA

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. QUESITO PER IL CONSULENTE TECNICO ESTIMATORE

- A -

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

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'immobili pignorati effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

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

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

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

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

4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni pignorati 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.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

b) 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;

c) la superficie commerciale ed utile;

d) la loro tipologia e natura, reale e catastale;

e) tutti i riferimenti catastali attuali;

f) almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

g) 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 i 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 progressa dei beni

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

a) i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 c.p.c.;

b) 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;

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

- 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:

a) 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;

b) servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

c) domande giudiziali e giudizi in corso;

d) 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;

e) sequestri penali ed amministrativi;

f) 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 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 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'1/09/1967 (ed 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 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 tese 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 all'art. 30 del T.U. 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 di 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 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_1JboVOR0Tn_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:

1. 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;

2. ad intervenire, solo se richiesto espressamente dal 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;

3. 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 allegato 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.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 10 febbraio 2025, il sottoscritto **Geometra FRANCESCO FIERRO**, con studio in Campobasso (CB), VIA PIRANDELLO n. 37/A, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 542, a seguito di nomina accettata in data 13 febbraio 2025 presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Campobasso e precisamente dalla Cancelliera dott.ssa Panichella, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Campobasso (CB) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver acquisito in formato cartaceo la documentazione inerente all'esecuzione di cui trattasi, il sottoscritto Perito Estimatore, in data 20 febbraio 2025, ha provveduto presso gli uffici catastali di Campobasso, a ricercare tutta la documentazione ipo-catastale degli immobili esegutati.

In data 24 febbraio 2025, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Campobasso (CB). In particolare, sono stati eseguiti i dovuti accertamenti, mediante sopralluogo e documentazione fotografica, dello stato dell'opera nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento e precisamente:

- a) Immobile sito in Campobasso alla Via Tiberio;
- b) Immobile sito in Campobasso alla via Arturo Giovannitti;
- c) Immobile sito in Campobasso alla contrada Colle delle Api.

Successivamente, in data **13 maggio 2025**, veniva richiesta una proroga di **giorni 40 (quaranta)**, concessa, con scadenza al **23 giugno 2025**, in quanto presso gli Uffici del Comune di Campobasso non venivano reperite le pratiche edilizie,-risultate spostate in archivi in altra sede.

In data **23 giugno 2025**, il sottoscritto chiedeva una ulteriore proroga breve **di giorni 20 (venti)**, in quanto solo il 13 Giugno 2025, l'Amministratore della società, per il tramite del sig. _____ ha recapitato al

sottoscritto tutta la documentazione dell'immobile riportato in Catasto al foglio 32 particella 1339, sub 1-2, intestato a _____ con sede in _____, con diritto di:

Proprietà per 1/1;

In data **01 luglio 2025**, a mezzo PEC, veniva concessa una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, con scadenza estesa al **21 luglio 2025**.

Contestualmente, si è proceduto a raccogliere informazioni e documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Campobasso, l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dati necessarie per rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI

- A -

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

L'art. 567 comma 2 c.p.c. non è applicabile al caso in specie. È stata richiesta presso gli uffici competenti tutta la documentazione ipo-catastale che sarà allegata al presente elaborato peritale.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

3. DESCRIZIONE DEI LOTTI

CESPITE 1 - VIA TIBERIO

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Magazzino sito nel Comune di Campobasso (CB), via Tiberio 80-80/a, 82-82/a, 96-96/a, 112, ubicato al piano terra di un fabbricato composto da 4 piani denominato "Condominio Carmidisa" c.f. 92022850702 .

Il condominio è composto da: n.22 Autorimesse, n.22 Depositi, n.6 Negozi, n.28 Abitazioni e n.2 Uffici per un totale di n.80 Unità immobiliari.

È censito nel N.C.E.U., al foglio 125, particella 123 sub. 109, cat. C/2, con rendita € 3.835,00, avente una superficie catastale di mq. 627. Il debitore è proprietario dell'unità immobiliare per l'intero.

Ditta Catastale:

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio ubicato nella semiperiferia della città, dove sono presenti anche uffici finanziari, Questura, scuola allievi polizia, chiesa, scuole e supermercati. L'unità immobiliare confina su più lati con cortile condominiale; su due lati.

Stato di conservazione e manutenzione: L'intero stabile è composto da un piano terra destinato a locali commerciali e 4 piani adibiti ad abitazione e uffici; la struttura portante è stata realizzata in cemento armato, mentre le pareti sono in latero-cemento intonacate e verniciate; tutte affacciano su cortile condominiale. Lo stabile è in buono stato di conservazione. Le facciate del fabbricato presentano degli ammaloramenti relativi allo scrostamento di pittura che richiederebbero interventi di ristrutturazione.

Impianti tecnologici: l'unità immobiliare è provvista di tutti gli impianti tecnologici.

Finiture: Lo stato di finitura si trova in uno stato di conservazione normale, denotando, comunque, segni di vetustà.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 210.15 m² (PARTE AFFITTATA)

Consistenza commerciale complessiva accessori: 457.80 m² (PARTE LIBERA)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 252.920,80

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 dicembre 2024 insieme al Curatore fallimentare; l'immobile è composto da più vani indipendenti con entrate separate.

Lo stato di conservazione è in gran parte buono, ad eccezione della parte contro terra che presenta delle infiltrazioni di umidità, in quanto non ben coibentata.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENI

Alla data del sopralluogo, come si evince da quanto sopra dichiarato, l'immobile risulta occupato in parte da
., in qualità di conduttore, per mq. 210.15, con contratto di affitto stipulato il 26 ottobre 2020. Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo

dichiarato di € 8.400,00/ANNO con I.V.A. non applicabile. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28 ottobre 2020 con codice identificativo
La rimanente superficie di mq.457.80 risulta libera.

3.5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il canone condominiale mensile è pari a €. 114,10.

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO, ALTRI VINCOLI E ONERI E FORMALITÀ

Situazione degli intestatari dal 09/08/1979

1

Dati derivanti da Atto del 09/08/1979, Pubblico ufficiale DE SOCIO, Sede CAMPOBASSO (CB), Repertorio n. 93575 - UR Sede CAMPOBASSO (CB), Registrazione n. 3002 registrato in data 10/08/1979 - Voltura n. 40182 in atti dal 15/03/1983; atto di compravendita in favore di

2 Atto del 06/05/1987 Pubblico ufficiale NOT. DELLI VENNERI, Sede CAMPOBASSO (CB), Repertorio n. 104805 - UR Sede CAMPOBASSO (CB), Registrazione n. 2078 registrato in data 25/05/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1161.2/1987 in atti dal 10/05/1991, a cui sono succeduti quelli di seguito riportati:

- TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 193 Registro Generale 216
Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 25996/13254 del 23/12/2010
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 12/12/2014 - Registro Particolare 8076 Registro Generale 10302
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 17559/10458 del 26/11/2014
ATTO TRA VIVI - DISPOSIZIONE DI BENI IN TRUST
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- TRASCRIZIONE del 12/12/2014 - Registro Particolare 8077 Registro Generale 10303
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 17559/10458 del 26/11/2014
ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI TRUST
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- TRASCRIZIONE del 19/02/2020 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 1612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 5219 del 23/11/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 145 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 252 del 22/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 07/11/2024 - Registro Particolare 9672 Registro Generale 11559
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 9776 del 11/11/2024
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 11682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9672 del 2024

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

3.7 REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITÀ

SITUAZIONE EDILIZIA

L'intero fabbricato è stato costruito con C.E. n.139 del 4 luglio 1980.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dal Sindaco del comune di Campobasso in data 18 aprile 1985.

SITUAZIONE CATASTALE

La planimetria catastale è difforme, in quanto non sono riportate alcune tramezzature in cartongesso che dividono la parte locata da quella libera. Nella parte locata vi è un deposito di autoveicoli.

Estratti di mappa:

CESPITE 1 - Via Tiberio, 109 -

Estratto autentico di mappa: CESPITE 1 - Via Tiberio, 80-80/a, 82-82/a, 96-96/a, 112 -

Visure catastali:

Planimetria. Lotto 1 - Via Tiberio, 80-80/a, 82-82/a, 96-96/a, 112 -

L'immobile **non** è conforme allo stato dei luoghi dal punto di vista catastale.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità catastale: L'immobile **non** risulta conforme per diversa distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistica: L'immobile **non** risulta conforme per diversa distribuzione degli spazi interni, essendo state realizzate delle nuove tramezzature.

Conformità tecnico-impiantistica: L'immobile risulta provvisto di tutti gli impianti tecnologici ordinari come previsto per legge.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A) SPESE CONDOMINIALI

Risulta un debito condominiale al 07.07.2025 di € **5.791,57**

B) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'immobile, è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), i cui costi sono stimabili in € 300,00 *3 u.i. + cassa professionisti + IVA 22% + 20€ di spese istruttoria = € **1.200,00**

C) FRAZIONAMENTI E ACCATASTAMENTI

Il sub 109 va regolarizzato al Catasto per la diversa distribuzione degli ambienti interni e andranno censiti tutti in categoria C/2,

La spesa per la variazione castale è stimabile in 1.000,00 € + cassa professionisti + IVA al 22% + 300 € di spese catastali = € **1.600,00**

D) SANATORIA URBANISTICA

L'acquirente dovrà presentare una SCIA a sanatoria per regolarizzare i tramezzi e la variazione del numero delle unità immobiliari.

Onorario stesura e presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: 1.000,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%) = € **1.300,00**

Diritti segreteria per rilascio S.C.I.A.: € **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): € **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= € **1.400,00**

TOTALE onorario e spese punto "3.8": €11.992,57

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETÀ

Atto del 06/05/1987 Pubblico ufficiale NOT. DELLI VENNARI, Sede CAMPOBASSO (CB), Repertorio n. 104805 - UR Sede CAMPOBASSO (CB), Registrazione n. 2078 registrato in data 25/05/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1161.2/1987 in atti dal 10/05/1991

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE CESPITE 1 VIA TIBERIO

Lotto: Lotto CESPITE 1 VIA TIBERIO

Comune: CAMPOBASSO (CB)

Dati catastali: Fg. 125, num. 123, sub. 109

Indirizzo: VIA TIBERIO n. 80-80/a, 82-82/a, 96-96/a, 112 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
PARTE DI UNITÀ IMMOBILIARE LIBERA	240.72	100%	240.72
PARTE LOCATA	210.15	80%	168,12
PARTE DI FABBRICATO CON DANNO ALLA PARETE CONTRO-TERRA E PARTE DEL SOLAIO	217.08	70%	151.96
Superficie commerciale totale, m²			560.80

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto inferiori alla metà delle unità immobiliari	1,00
Coefficiente globale	0,82

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 300,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 450,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 375,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL mq.	€ 550,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 483.210,00
Valore OMI:	€ 245.640,00
Valore medio di mercato:	€ 155.235,23 = € 375,00 x 0,82 x m ² 560,80
Valore stimato:	€ 227.678,33 = € 550,00 x 0,82 x m ² 560,80
Valore stimato arrotondato:	€ 252.920,80

VALORE STIMATO € 252.920.80 <i>(euro duecentoCINQUANTADUENOVECENTOVENTI/80)</i>

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: **IL CESPITE È DIVISIBILE IN TRE LOTTI INDIPENDENTI E FUNZIONALI**

Spese complessive di regolarizzazione delle difformità: **€ 11.992,57**

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 252.920,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli oneri di regolarizzazione: **€ 240.928,23**

CESPITE 2 - VIA ARTURO GIOVANNITTI -

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Di fatto il fabbricato si sviluppa su tre piani adibiti alla vendita di automobili, magazzino ricambi, officina e uffici. Lo stato dei luoghi si differenzia molto dalla situazione catastale e urbanistica pur rispettando la sagoma di progetto.

L'immobile allo stato attuale è così suddiviso:

PIANO SEMINTERRATO

Officina meccanica a servizio di più case automobilistiche, sito nel Comune di Campobasso (CB), Via Arturo Giovannitti n. 10, piano S1, dove vi è ubicata tutta la parte meccanica, diagnosi e magazzino della sovrastante concessionaria plurimarche, concessa in locazione alla ditta

Quote di proprietà: Interamente intestata al

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato di un edificio ubicato nella zona industriale della città, dove sono presenti altre strutture commerciali, scuole e strutture di altre concessionarie di autoveicoli. Vi è un ampio piazzale antistante l'officina.

L'immobile confina con Via Arturo Giovanitti, proprietà e proprietà

Stato di conservazione e manutenzione: attualmente in ottimo stato di conservazione.

Impianti tecnologici: l'unità immobiliare è provvista di tutti gli impianti tecnologici.

Finiture: Lo stato di finitura si trova in ottimo stato di conservazione

PIANO TERRA

Autosalone a servizio di più case automobilistiche, sito nel Comune di Campobasso (CB), Via Arturo Giovannitti n. 10, piano terra e piano primo, dove vi è ubicata, attualmente, una rivendita auto di più brand automobilistici della ditta

Quote di proprietà: Interamente intestata al

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio ubicato nella zona industriale della città, dove sono presenti altre strutture commerciali, scuole e strutture di altre concessionarie di autoveicoli. Vi è un ampio piazzale a monte della struttura. L'immobile confina con Via Arturo Giovanitti, proprietà su due lati e proprietà

Stato di conservazione e manutenzione: attualmente in ottimo stato di conservazione.

Impianti tecnologici: l'unità immobiliare è provvista di tutti gli impianti tecnologici.

Finiture: Lo stato di finitura si trova in ottimo stato di conservazione.

PIANO PRIMO

Al piano primo si accede dall'interno della Concessionaria, con una scalinata con ascensore, dove sono ubicati Uffici, Servizi Igienici e Archivio.

Sulla copertura vi è un impianto fotovoltaico funzionante, come si vede dagli allegati rilasciati dalla ditta
, che produce reddito.

DATI CATASTALI

Comune di Campobasso (CB), via Arturo Giovannitti n. 10, piano S1, censito al foglio 32, particella 1677 sub. 12, cat. D/8, rendita € 8.750,00.

Comune di Campobasso (CB), Via Arturo Giovannitti n. 10, piano S1-T-1, censito al foglio 32, particella 1677 sub. 11, cat. D/8, rendita € 12.050,00, fg.32 part.lla 1173, sem. di 5[^], mq.170, r.d.0,15, r.a. 0,48.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Piano Terra e Uffici Sottotetto

Consistenza commerciale complessiva unità principali: m² 1,186,86

Consistenza commerciale complessiva accessori: m² 112,80

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.649.771,64

Piano Seminterrato e Piano Primo

Consistenza commerciale complessiva unità principali: m² 643,73

Consistenza commerciale complessiva accessori: m² 506,51

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 334.659,27

3.14 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato valutato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 dicembre 2024, insieme al Curatore fallimentare.

La struttura portante è del tipo prefabbricato con ottime finiture, ampie vetrate ed un parcheggio a monte ed a valle della struttura commerciale.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Occupato dalla ditta _____ con regolare contratto di subentro alla ditta _____ del 28/07/2015 m.791 serie 3 del 2015 per un importo di € 7.500,00 oltre IVA che viene allegato alla presente perizia.

3.16 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

- 1 TRASCRIZIONE del 19/02/2020 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 1612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 5219 del 23/11/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 145 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 252 del 22/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 TRASCRIZIONE del 07/11/2024 - Registro Particolare 9672 Registro Generale 11559
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 9776 del 11/11/2024
Immobili attuali
- 3 Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 11682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9672 del 2024
Immobili attuali

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

L'immobile è sprovvisto di certificato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

3.18 REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITÀ

SITUAZIONE EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi ed essi sono i seguenti:

- 1) Prima variante DIA prot.21176 del 25.09.2002;
- 2) Permesso di costruire n.157/2008;
- 3) Accertamento di opere abusive in data 11/03/2021 prot.20387 archiviata il 5/7/21 per rimozione di un manufatto in lamiera.

I titoli sopracitati sono stati reperiti c/o l'ufficio Tecnico del comune di Campobasso.

Tramite CD, è stato possibile avere gli elaborati del PDC 157/2008.

SITUAZIONE CATASTALE

Il cespite non risulta conforme alla situazione catastale, in quanto le unità accatastate non corrispondono alla situazione reale, in quanto riportati al N.C.E.U. in modo frazionato.

Estratti di mappa:

Lotto 2 - Via Arturo Giovannitti, 10 - sub 11-12

L'immobile non risulta conforme ai dati catastali e alle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

La part.IIa 1173 del foglio n. 32, riportata al catasto terreni, dovrà essere censita al N.C.E.U. perché di fatto fa parte della corte della struttura commerciale.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità: L'immobile **non** risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Trattasi di immobile difforme dai titoli edilizi. La sagoma rispetta i volumi di progetto, mentre vi è stato un cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad officina e magazzino al piano seminterrato, ed in parte al piano terra, da officina ad autosalone.

Parte del piazzale a monte (davanti l'autosalone) ha invaso la strada comunale, all'ingresso, per circa 100 mq.

Per la verifica, lo stesso è stato rilevato con strumentazione GPS ancorati a Punti Fiduciali Catastali.

Conformità Catastale: L'immobile non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto il piano seminterrato sarà un subalterno, il piano terra ed il primo un altro subalterno.

Vi è anche un impianto fotovoltaico in copertura non censito.

Conformità tecnico-impiantistica: L'immobile è provvisto di tutti gli impianti tecnici ed è conforme alle normative vigenti.

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese per l'acquirente sono di seguito elencate e saranno detratte dal valore dell'immobile posto all'asta

1) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'immobile è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), i cui costi sono stimabili in € 500,00 * 2 u.i. + cassa professionisti + IVA 22% + 20€ di spese istruttoria= **€ 1.300,00**

2) FRAZIONAMENTI ED ACCATASTAMENTI

La spesa per la variazione catastale è stimabile in 2.000,00 € + cassa professionisti + IVA al 22% + 300 € di spese catastali= **€ 2.600,00**

3) SANATORIA URBANISTICA

L'acquirente dovrà presentare una SCIA a sanatoria per regolarizzare i tramezzi, la variazione del numero delle unità immobiliari. Onorario stesura e presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria 2.000,00 euro + cassa di previdenza (5%) + iva (22%)= **€ 2.600,00**

Diritti segreteria per rilascio S.C.I.A **€ 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**

Oblazione per cambio d'uso: € 51.000,00

Oneri Concessori: € 26.000,0

TOTALE onorario e spese punto "3.19" € 82.901,00

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETÀ

Per la particella 1173, fg. 32:

- 1 TRASCRIZIONE del 27/01/2001 - Registro Particolare 827 Registro Generale 1041
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/775 del 28/11/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE del 20/10/2003 - Registro Particolare 8327 Registro Generale 10583
Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 8697 del 13/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 10250 Registro Generale 13079
Pubblico ufficiale COMUNE DI CAMPOBASSO Repertorio 3/2004 del 25/10/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 TRASCRIZIONE del 10/09/2008 - Registro Particolare 8310 Registro Generale 11242
Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 22233/10089 del 09/09/2008
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 07/01/2011 - Registro Particolare 193 Registro Generale 216
Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 25996/13254 del 23/12/2010
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE del 12/12/2014 - Registro Particolare 8076 Registro Generale 10302
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 17559/10458 del 26/11/2014
ATTO TRA VIVI - DISPOSIZIONE DI BENI IN TRUST
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 7 TRASCRIZIONE del 12/12/2014 - Registro Particolare 8077 Registro Generale 10303
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 17559/10458 del 26/11/2014
ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI TRUST
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 8 TRASCRIZIONE del 19/02/2020 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 1612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 5219 del 23/11/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 145 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 252 del 22/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 TRASCRIZIONE del 07/11/2024 - Registro Particolare 9672 Registro Generale 11559
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 9776 del 11/11/2024
- 10 Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 11682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9672 del 2024

Per la Particella 1677, fg. 32 (derivante da Accatastamento del fabbricato – ex part. Ite 55, 587, 831, 1172):

- 1 TRASCRIZIONE del 19/02/2020 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 1612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 5219 del 23/11/2019
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 145 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 252 del 22/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 TRASCRIZIONE del 07/11/2024 - Registro Particolare 9672 Registro Generale 11559
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 9776 del 11/11/2024

Immobili attuali

3

Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 11682

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9672 del 2024

Immobili attuali

TITOLO DI PROVENIENZA DEL TERRENO DOVE È STATO EDIFICATO IL FABBRICATO

Situazione degli intestatari dal 30/05/1991: nato a

Da verificare fino al 30/12/1995, DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/05/1991 in atti dal 03/06/1991 APP.PREV.FRZ.51/91 (n. 51.1).

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

Lotto: Lotto CESPITE 2
Comune: CAMPOBASSO (CB)
Dati catastali: Fg. 32, num. 1677, sub. 11 e 12, entrambi in parte
Indirizzo: Via Arturo Giovannitti n. 10 piano T

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
AUTOSALONE + UFFICI PRIMO PIANO	1,186,86	100%	1,186,86
TERRAZZI E BALCONI	112,80	25%	28,20
PIAZZALE ESTERNO	3.976,21	10%	397,62
Superficie commerciale totale, m²			1.612,68

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Lussuosa	1,20
DISPONIBILITÀ - Locato a canone concordato	0,80
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1,03
ARREDAMENTO - Di lusso	1,10
Coefficiente globale	0,93

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 600,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 900,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.100,00
---------------------------------------	-------------------

Valore medio di mercato OMI: € 1.349.813,16 = € 900,00 x 0,93 x m² 1.612,68
 Valore stimato: € 1.649.771,64 = € 1.100,00 x 0,93 x m² 1.612,68

VALORE STIMATO € 1.649.771,64
(euro unmilione seicento quarantanove settecottantuno,64)

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

Lotto: Lotto CESPITE 2 officina e magazzino ricambi
Comune: CAMPOBASSO (CB)
Dati catastali: Fg. 32, num. 1677, sub. 11 e 12 in parte , num. 1173
Indirizzo: Via Arturo Giovannitti n. 10 piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
OFFICINA MECCANICA	643,73	65%	418,42
MAGAZZINO+PRIMO PIANO	477,45	50%	218,72
AREA IMPIANTI	29,06	35%	10,17
Superficie commerciale totale, m²			647,31

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
LUMINOSITÀ - Luminosità minore della norma	0,95
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Locato a canone concordato	0,80
Coefficiente globale	0,47

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 600,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 900,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.100,00
---------------------------------------	-------------------

Valore medio di mercato OMI: € 273,812,13 = € 900,00 x 0,47 x m² 647,31
 Valore stimato: € 334,659,27 = € 1.100,00 x 0,47 x m² 647,31

VALORE STIMATO € 334,659.27
(euro trecentotrentaquattromilaseicentocinquantanove/27)

È presente sul cespite n.2 un impianto fotovoltaico di Potenza nominale Installata da 95,04 kW, con una produzione annua attesa pari a 118000 kWh, all'impianto sono associate due convenzioni con la società in forza delle quali vengono corrisposti in media dai € 13.000,00 ai € 15.000,00 annui per la produzione ed immissione in rete dell'energia elettrica fotovoltaica, ed € 45.000,00 circa annui a titolo di tariffe incentivanti

Il Conto energia prevede un'erogazione di incentivi fino al 2030, è possibile pertanto stimare per i prossimi 5 anni un'entrata complessiva pari ad € 70.000,00 + € 225.000,00 = € 295.000,00.

Attualmente sull'impianto sono sostenute delle spese per la manutenzione ordinaria dell'impianto per circa € 1.300,00 annui oltre le spese per l'immissione dell'energia nella rete elettrica pubblica pari a circa € 4.800,00 annui.

La vetustà dell'impianto potrebbe comportare maggiori oneri di manutenzione che in via prudenziale si stima nell'ordine del 20% delle entrate sull'intero quinquennio futuro, pertanto il valore finale è:

Descrizione	un	importi	Totale (eur)
Entrate previste sul quinquennio 2026-2030			295.000,00
Oneri immissione in rete pubblica energia	5	4.800,00	-24.000,00
Manutenzione e gestione ordinaria	5	1.300,00	-6.500,00
Stima Manutenzione straordinaria e riduzione di capacità produttiva	20%	295.000,00	-59.000,00
Netto entrate sul quinquennio 2026-2030			205.500,00

Attualizzazione (tasso del 3,21% - **DECRETO 25 giugno 2025** MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY) pari ad € **187.103,00**

TOTALE CESPITE STIMATO € 2.171.533,00 (euro duemilionicentosestantunomilacinquecentotrentatreuro/00)

3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: **non divisibile per le caratteristiche dell'attività esercitata.**

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 82.901,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **2.171.533,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 82,901.00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **2.088.632,00**

LOTTO CESPITE 3 -

PIANO TERRA E PRIMO

3.23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Autosalone per rivendita autoveicoli sito in Comune di Campobasso (CB), Contrada Colle Delle Api n. snc, piano T-1, censito al foglio 32, particella 1339 sub. 1, cat. D/8, rendita € 33.002,60, graffata alla particella foglio 32/1339 sub. 2. Di fatto, l'unità immobiliare è unica.

PIANO TERRA E PRIMO CON PIAZZALE:

Quote di proprietà: 1000/1000, locata con regolare contratto di fitto registrato.

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare si trova al piano terra e primo di un edificio ubicato nella zona industriale della città dove sono presenti altre strutture commerciali e scuole.

Confini: , Via Giovanni Agnelli.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare è composta da un piano terra e un piano primo destinato a locali commerciali, i quali sono attualmente in ottimo stato di conservazione. La struttura è in acciaio, con ampie vetrate antisfondamento.

Nella parte utilizzata dalla ditta , vi è una tettoia fotovoltaica in acciaio di circa 440 mq che è usata come porticato e sottostante rimessa di auto, in quanto dichiarata non funzionante dal Responsabile della ditta affittuaria.

Impianti tecnologici: l'unità immobiliare è provvista di tutti gli impianti tecnologici

Finiture: Lo stato di finitura si trova in ottimo stato di conservazione

3.24 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: m² 1,578,00

Consistenza commerciale complessiva accessori: m² 434.36

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.942,989,75

3.25 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato valutato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 dicembre 2024 insieme al Curatore fallimentare .

La struttura portante è di tipo prefabbricato in acciaio, con una forma particolare e con ottime finiture, ampie vetrate ed un parcheggio a monte ed a valle della struttura commerciale.

3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Occupato con regolare contratto registrato il 5 agosto 2015 n.1844 serie 3T importo € 7.500,00 oltre I.V.A.

3.27 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- 1 Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 11682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9672 del 2024

3.28 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

È presente il progetto degli impianti e la conformità degli stessi

3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Situazione edilizia:

- 1)Concessione Edilizia n.199 del 26.07.2002;
- 2)Permesso di Costruire n.84/2003;
- 3)Permesso di Costruire 12/2005;
- 4)Permesso di Costruire 66/2008 (Tettoia Fotovoltaica).

Situazione catastale:

L'immobile è stato regolarmente riportato al N.C.E.U., ad eccezione della tettoia fotovoltaica.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità edilizia: Non vi è conformità edilizia in quanto sono state realizzate delle piccole variazioni interne che non incidono nelle superficie e nei volumi.

Conformità catastale: Non conforme per diversa distribuzione interna.

Conformità tecnico-impiantistica: L'immobile è provvisto di tutti gli impianti tecnici ed è conforme alle normative vigenti.

3.30 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'immobile è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), i cui costi sono stimabili in € 700,00+ cassa professionisti + IVA 22% + 20€ di spese istruttoria = **€ 1.000,00**

2) FRAZIONAMENTI E ACCATASTAMENTI

2.1) Accatastamento Tettoia fotovoltaica: costo stimabile € 1,500,00 + cassa professionisti + IVA al 22% = € 1.950,00

2.2) Variazioni Catastale costo stimabile € 1.000,00 + cassa professionisti + IVA al 22% = € 1.300,00

2.3) Spese Catastali = € 400,00

3) SANATORIA URBANISTICA

L'acquirente dovrà presentare una SCIA a sanatoria per regolarizzare i tramezzi e la variazione del numero delle unità immobiliari.

Onorario stesura e presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria 1.000,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%) = **€ 1.300,00**

Diritti segreteria per rilascio S.C.I.A. **€ 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) **€ 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= **€ 1.400,00**

TOTALE onorario e spese punto "1" € 7.051,00

3.31 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETÀ

1- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/10/1965 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 107 n. 12 registrato in data 08/09/1980 - Voltura n. 48284 in atti dal 15/02/1985

2 - Atto del 02/04/1974 Pubblico ufficiale ALBANESE R Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 139325 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 1163 registrato in data 08/04/1974 - Voltura n. 7778 in atti dal 30/04/1979

3 - FRAZIONAMENTO del 09/03/1990 in atti dal 09/03/1990 APP.FRZ.N.19/90 (n. 19.1/1990)

4 - Atto del 16/05/1991 Pubblico ufficiale SILVESTRO DELLI VENNERI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 110756 - Trascrizione n. 4679.1/1991 in atti dal 30/01/1992

5 - Atto del 27/05/1992 Pubblico ufficiale NOT. DELLI VENNERI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 112126 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 794 registrato in data 03/06/1992 - Voltura n. 3136.1/1992 in atti dal 20/01/1994

6 - Atto del 31/12/2002 Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 6954 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18.1/2003 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 06/01/2003

Situazione degli intestatari dal 23/06/2005 N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1
sede in

Pratica n. Proprieta' 1/1 fino al 20/04/2023 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/06/2005
in atti dal 23/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2633.1/2005)

Situazione degli intestatari dal 20/04/2023 N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1
sede in : Proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA
VOLTURA D'UFFICIO del 20/04/2023 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio n. 42437 - MUTAMENTO DI
DENOMINAZIONE DI IMPRESA Voltura n. 7462.1/2023 - Pratica n. in atti dal 13/07/2023

L'immobile attende di essere trasferito in proprietà alla in L.G. n. 13/2024 posto che
la totalità dei canoni, incluso il canone finale di riscatto risultano pagati alla società di leasing

3.32 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE

Lotto: Lotto CESPITE 3
Comune: CAMPOBASSO (CB)
Dati catastali: Fg. 32, num. 1339, sub. 1-2
Indirizzo: Contrada Colle Delle Api snc, pianoT-1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
LOCALE COMMERCIALE	956,70	100%	956,70
PIAZZALE	2.487,27	10%	248,73
UFFICI	621,38	100%	621,38
RAMPA	142,77	25%	35,69
TETTOIA FOTOVOLTAICA NON FUNZIONANTE	434,36	30%	130,31
Superficie commerciale totale, m²			1.992,81

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Lussuosa	1,20
DISPONIBILITÀ - Locato a canone concordato	0,80
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	1,03
ARREDAMENTO - Di lusso	1,10
Coefficiente globale	0,78

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 600,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1.200,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 900,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.250,00
---------------------------------------	-------------------

Valore OMI: € 1.536.642,00
Valore medio di mercato: € 1.398.952,62 = € 900,00 x 0,78 x m² 1.992,81
Valore stimato: € 1.942.989,75 = € 1.250,00 x 0,78 x m² 1.992,81

VALORE STIMATO € 1.942.989,75
(euro unmilionenovecentoquarantaduemilanovecentoottantanove/75)

3.33 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 7.051,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 1.942.989,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Spese per le sanatorie urbanistiche a carico dell'acquirente: euro 7.051,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 1.935.938,75**

LOTTO CESPITE 4 -

- OFFICINA

3.34 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Officina sita in Comune di Campobasso (CB), Contrada Colle Delle Api s.n.c., piano S1, censito al foglio 32, particella 1339 sub. 3, cat. D/1, rendita € 156,00.

Quote di proprietà: per l'intero 1/1

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato di un edificio ubicato nella zona industriale della città, dove sono presenti altre strutture commerciali e scuole

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare in questione è composta da un piano seminterrato, con regolare parcheggio. Il parcheggio, come ben si evidenzia dalla planimetria dettagliata allegata, è adibito in parte ad uso della ditta _____ ed in parte alla ditta _____. Lo stato di conservazione è buono nella superficie adibita a parcheggio dei veicoli da riparare e di quelli in esposizione come indicato nel grafico esplicativo.

Impianti tecnologici: l'unità immobiliare è provvista di tutti gli impianti tecnologici

Finiture: Le finiture si trovano in buono stato di conservazione

3.35 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: m² 1.259,30

Consistenza commerciale complessiva accessori: m² 263,54

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 642.803,04

3.36 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato valutato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 20 dicembre 2024, insieme al Curatore fallimentare .

La struttura portante è del tipo prefabbricato con buone finiture, con sala lavaggio autovetture, carrozzeria e officina per la riparazione di autoveicoli.

3.37 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Occupato con regolare contratto registrato in data 31.07.2015 N.1819 SERIE 3T con un canone locativo annuo di € 4.400,00 oltre iva

3.38 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- 1 Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 11682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 21/2024 del 28/10/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9672 del 2024

3.39 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Vi è l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in fase di scadenza decennale.

3.40 REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITÀ

Situazione edilizia:

- 1) Concessione Edilizia n.199 del 26.07.2002;
- 2) Permesso di Costruire n.84/2003;
- 3) Permesso di Costruire 12/2005;
- 4) Permesso di Costruire 66/2008 (Tettoia Fotovoltaica).

Situazione catastale: L'immobile è stato regolarmente riportato al N.C.E.U. con leggere difformità nelle tramezzature.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità edilizia: **Non** vi è conformità edilizia in quanto realizzate delle piccole variazioni interne che non incidono sulle superfici e nei volumi.

Conformità catastale: **Non** Conforme per diversa distribuzione interna.

Conformità tecnico-impiantistica: L'immobile è provvisto di tutti gli impianti tecnici ed è conforme alle normative vigenti.

3.30 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'immobile è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), i cui costi sono stimabili in € 700,00+ cassa professionisti + IVA 22% + 20€ di spese istruttoria = **€ 1.000,00**

2) FRAZIONAMENTI E ACCATASTAMENTI

2.1) Variazioni Catastale costo stimabile € 1.000,00 + cassa professionisti + IVA al 22% = € 1.300,00

2.2) Spese Catastali = € 400,00

3) SANATORIA URBANISTICA

L'acquirente dovrà presentare una SCIA a sanatoria per regolarizzare i tramezzi, la variazione del numero delle unità immobiliari.

Onorario stesura e presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria 1.000,00 euro + cassa di previdenza (4%) + iva (22%) = **€ 1.300,00**

Diritti segreteria per rilascio S.C.I.A. **€ 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) **€ 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 = **€ 1.400,00**

TOTALE onorario e spese punto "3.30" € 5,70100

3.42 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETÀ

1- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/10/1965 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 107 n. 12 registrato in data 08/09/1980 - Voltura n. 48284 in atti dal 15/02/1985

2-Atto del 02/04/1974 Pubblico ufficiale ALBANESE R Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 139325 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 1163 registrato in data 08/04/1974 - Voltura n. 7778 in atti dal 30/04/1979

3-FRAZIONAMENTO del 09/03/1990 in atti dal 09/03/1990 APP.FRZ.N.19/90 (n. 19.1/1990)

4-Atto del 16/05/1991 Pubblico ufficiale SILVESTRO DELLI VENNERI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 110756 - Trascrizione n. 4679.1/1991 in atti dal 30/01/1992

5-Atto del 27/05/1992 Pubblico ufficiale NOT. DELLI VENNERI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 112126 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 794 registrato in data 03/06/1992 - Voltura n. 3136.1/1992 in atti dal 20/01/1994

6-Atto del 31/12/2002 Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 6954 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 18.1/2003 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 06/01/2003

Situazione degli intestatari dal 23/06/2005 N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1

sede in

Pratica n. Proprieta' 1/1 fino al 20/04/2023 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/06/2005 in atti dal 23/06/2005 COSTITUZIONE (n. 2633.1/2005)

Situazione degli intestatari dal 20/04/2023 N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI 1

sede in

VOLTURA D'UFFICIO del 20/04/2023 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio n. 42437 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Voltura n. 7462.1/2023 - Pratica n. Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA in atti dal 13/07/2023

L'immobile attende di essere trasferito in proprietà alla in L.G. n. 13/2024 posto che la totalità dei canoni, incluso il canone finale di riscatto, risultino pagati alla società di leasing.

3.43 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE OFFICINA

Lotto: Lotto CESPITE 4
Comune: CAMPOBASSO (CB)
Dati catastali: Fg. 32, num. 1339, sub. 3
Indirizzo: Contrada Colle Delle Api n. SN piano S1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
PIZZALE	2.012,54	10%	201,25
OFFICINA	971,52	65%	631,49
BOX LAVAGGIO	52,37	40%	20,95
PORTICATO	263,54	30%	79,06
CARROZZERIA	172,00	50%	86,00
UFFICI	63,41	100%	63,41
Superficie commerciale totale, m²			1.082,16

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Locato a canone concordato	0,80
Coefficiente globale	0,54

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 600,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1,100,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 9.828,00
Valore OMI:	€ 469.715,00
Valore medio di mercato:	€ 292.183,20 = € 500,00 x 0,54 x m ² 1.082,16
Valore stimato:	€ 642.803,04 = €1,100.00 x 0,54 x m ² 1.082,16

VALORE STIMATO € 642.803,04 <i>(euro SEICENTOQUARANTADUEMILAOTTOCENTOTRE/04)</i>
--

3.44 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale, nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 5.701,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 642,803,04

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 5.701,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 637.102,04**

FORMAZIONE DEI LOTTI

3.45 FORMAZIONE DEI LOTTI

Il Cespite n. 1 è divisibili in tre lotti funzionali indipendenti come si evince dalla planimetria allegata.

Le superfici immobiliari sono le seguenti:

Lotto n.1 avente superficie di mq. 217,08 x € 360.70 = **€ 78.300,32**

Lotto n.2 avente superficie di mq. 210,15 x € 360.70 = **€ 75.801,65**

Lotto n.3 avente superficie di mq. 240.72 x € 360.70 = **€ 86.827,26**

Gli importi indicati sono al netto delle spese di regolarizzazione relative al CESPITE 1 sopra riportate, da intendersi in solido tra gli acquirenti dei tre distinti lotti.

Gli altri cespiti non sono divisibili.

3.46 VALORE COMPLESSIVO DELLA MASSA IMMOBILIARE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA

CESPITE 1	€ 240.928,23 (Via Tiberio)
CESPITE 2	€ 2.088.632,00 (Via Giovannitti)
CESPITE 3	€ 1.935.938,75 (C.da Colle Delle Api P.T. e P.1)
CESPITE 4	€ 637.102,04 (C.da Colle Delle Api P.S1)

TOTALE VALORE BENI STIMATI € 4.902.601,02

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geometra Francesco FIERRO, con studio in Campobasso in Via Pirandello 37/a, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 542,

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 **€ 4.902.601,02**.

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

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

Campobasso lì 21/07/2025

Il Perito Estimatore
Geom. Francesco FIERRO



4. ALLEGATI

- 1) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 2) RICHIESTA DI PROROGHE
- 3) CONTRATTI DI AFFITTO
- 4) VISURE CATASTALI STORICHE
- 5) PLANIMETRIE CATASTALI
- 6) ORTOFOTO
- 7) PLANIMETRIE DETTAGLIATE DEI CONFINI e LOTTI
- 8) PLANIMETRIE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI
- 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 10) CONTRATTI ED INCENTIVI FOTOVOLTAICO

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale:

n° 13 anno: 2024

Giudice Delegato: **Claudia Carissimi**

Curatore: **Dott. Michele Maselli**

lg13.2024campobasso@peliquidazionigiudiziali.it

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

In riferimento alla Vostra richiesta del 27.07.2025, si riporta nelle tabelle (n.n. 1, 2, 3, 4, 5) di seguito esposte la cronologia delle trascrizioni dei passaggi di proprietà degli immobili, oggetto di liquidazione giudiziale, partendo dal primo atto pubblico individuato anteriormente al ventennio decorrente dalla data di dichiarazione della L.G.

Per ciascuno degli immobili oggetto di liquidazione non è stata riscontrata soluzione di continuità nelle trascrizioni sul ventennio anzidetto.

Le tabelle sono costruite in modo da riportare in senso cronologico i vari passaggi di proprietà nonché le trasformazioni che gli immobili hanno subito sotto il profilo catastale, sì da evitare ogni lacuna nella continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Si evidenzia la seguente anomalia:

- a) Con riferimento alla Tabella 1 – immobili di Via Tiberio, nell'atto di compravendita del 10/04/1989 a rogito del notaio Delli Venneri in Campobasso, così come successivamente nella nota di trascrizione (cfr. all.ti da 26 a 34) è stato erroneamente indicato il Foglio catastale 123 in luogo del Foglio 125; si tratta di un evidente errore materiale che può considerarsi superato dalle corrette indicazioni contenute nei database del catasto, come si evince dalle visure catastali (cfr. all.ti. 26, 27, 28, 29),

Nella colonna "Note" di ogni tabella sono indicati gli allegati di riferimento.

Ad integrazione della perizia depositata il 21/07/2025 inoltre, in riferimento alla Variante P.D.C. n.157/2008, riportata al capitolo 3.18 della relazione peritale, si precisa che successivamente alla consegna dell'elaborato, acquisiti ulteriori dati sull'impianto fotovoltaico installato sull'immobile di via Giovannitti n. 10, si è appurato che in seguito alla variante detta è stato rilasciato il P.D.C. n.176 /2009 che si riporta come ulteriore allegato alla presente.

Inoltre, in merito alla conformità catastale dell'impianto fotovoltaico, acquisita, previa richiesta all'Agenzia del Territorio, la relativa pratica catastale, come già riferito precedentemente nella relazione peritale depositata, si può confermare che l'impianto fotovoltaico installato sulla Particella n. 1677 del Fg.32 (immobile di via Giovannitti n. 10) del CU del comune di Campobasso, non è stato censito nell'elaborato del 20/12/2017 (codice riscontro n.0002L77P7) che pure si allega alla presente.

Per la redazione della pratica catastale per Unità Afferente in sopraelevazione, ovvero, in altri termini, per la regolarizzazione catastale dell'impianto fotovoltaico, si stima un costo di € 1.500,00 onnicomprensivo.

Con osservanza

Campobasso, 5/09/2025



TABELLA 1 - CRONOLOGIA TRASCRIZIONI IMMOBILE VIA TIBERIO, FOGLIO 125, PARTICELLA 123, SUB. 109

data	atto	Quota Proprietà	Trascrizione	contro	favore	Particelle (originarie)	Particelle (derivanti da fusione, ecc.)	Note
09/08/1979	Compravendita, Notaio De Socio in Campobasso, Rep. n. 93575, reg. 3002 del 10/08/79,					Suolo su ci è stato realizzato il complesso immobiliare		Non di interesse ai fini della continuità trascrizioni
06/05/1987	Compravendita, Notaio Delli Veneri in Campobasso, Rep. n. 104805, reg. 2078 del 25/05/87,	1/1	Data: 21/05/87, Reg part. 4107, reg. gen 4780			F. 125, P. 123, sub. 96,97		All.to 24, 25 (trascrizione)
10/04/1989	Compravendita, Notaio Delli Veneri in Campobasso, Rep. n. 107633, reg. 1100 del 27/04/89,	1/1	Data: 20/04/1989 Reg. part. 3417, reg gen. 4163			F. 125, P. 123, sub. 98, 102, 103, 107		All.to 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (trascrizione)
29/01/1992	Fusione in catasto (in atti del 3/02/92 n. B/208.1/1992)	1/1				F. 125, P. 123, sub. 96,97,98, F. 125, P. 123, sub. 109 102, 103, 107		All.to 1
07/01/2011	Trasformazione di società, notaio Giordano Elodoro in Campobasso, rep. n. 25996/10089 del 23/12/2010	1/1	Data: 07/01/11, reg. p 193, r. g. 216			F. 125, P. 123, sub. 109		All.to 2
12/12/2014	Disposizione beni in Trust, Notaio Pascucci Fabrizio in Cerignola (FG), rep. n. 17559/10459 del 26/11/2014	1/1	Data: 12/12/14, reg. p 8076, r. g. 10302			F. 125, P. 123, sub. 109		All.to 3
12/12/2014	Vincolo di Trust	1/1	Data: 12/12/14, reg. p 8077, r. g. 10303			F. 125, P. 123, sub. 109		All.to 4

TABELLA 2 - CRONOLOGIA TRASCRIZIONI IMMOBILE VIA GIOVANNITTI - CT, FOGLIO 32, P. 1173

data	atto	Quota Proprietà	Trascrizione	contro	favore	Particelle (originarie)	Particelle (derivanti da fusione, ecc.)	Note
20/10/2003	Compravendita, notaio Giordano in Campobasso, rep. n. 8697 del 13/10/2003.	1/1	Data: 20/10/03, reg. p. 8327, r. g. 10583			F. 32, P. 1173		All. 5, All. 6 (visura catastale)
07/01/2011	Trasformazione di società, notaio Giordano Eliodoro in Campobasso, rep. n. 25996/10089 del 23/12/2010	1/1	Data: 07/01/11, reg. p. 193, r. g. 216			F. 32, P. 1173		All.to 2
12/12/2014	Disposizione beni in Trust, Notaio Pascucci Fabrizio in Cerignola (FG), rep. n. 17559/10458 del 26/11/2014	1/1	Data: 12/12/14, reg. p. 8076, r. g. 10302			F. 32, P. 1173		All.to 3
12/12/2014	Vincolo del Trust, Notaio Pascucci Fabrizio in Cerignola (FG), rep. n. 17559/10458 del 26/11/2014	1/1	Data: 12/12/14, reg. p. 8077, r. g. 10303			F. 32, P. 1173		All.to 4

TABELLA 3 - CRONOLOGIA TRASCRIZIONI IMMOBILE VIA GIOVANNITTI - CU, FOGLIO 32, PARTICELLA 1677, SUB. 11, 12

data	atto	Quota Proprietà	Trascrizione	contro	favore	Particelle (originarie)	Particelle (derivanti da fusione, ecc.)	Note
20/10/2003	Compravendita, notaio Giordano in Campobasso, rep. n. 8697 del 13/10/2003.	1/1	Data: 20/10/03, reg. p. 8327, r. g. 10583			F. 32, P. 1172		All. 5, All. 16 (visura catastale)
22/10/2009	Tipo Mappale del 22/10/2009 Pratica n. CB0230636 in atti dal 22/10/2009 presentato il 22/10/2009 (n. 230636-1/2009)	1/1				F. 32, P. 1172	F. 32, P. 1677	All.to 16
17/11/2009	Costituzione del 17/11/2009 Pratica n. CB0253953 in atti dal 17/11/2009 COSTITUZIONE (n. 4046-1/2009)	1/1				F. 32, P. 1677	F. 32, P. 1677, sub da 1, 2, 3, 4, 5, 6	All.to 17.1, 17.2 17.3, 17.4, 17.5, 17.6
07/01/2011	Trasformazione di società, notaio Giordano Eliodoro in Campobasso, rep. n. 25996/10089 del 23/12/2010	1/1	Data: 07/01/11, reg. p. 193, r. g. 216					All.to 2
12/12/2014	Disposizione beni in Trust, Notaio Pascucci Fabrizio in Cerignola (FG), rep. n. 17559/10458 del 26/11/2014	1/1	Data: 12/12/14, reg. p. 8076, r. g. 10302			F. 32, P. 1677, sub da 3, 4, 5, 6		All.to 3
12/12/2014	Vincolo di Trust	1/1	Data: 12/12/14, reg. p. 8077, r. g. 10303			F. 32, P. 1677, sub da 3, 4, 5, 6		All.to 4
22/06/2016	Variazione (fusione, diversa distribuzione spazi interni) - pratica CB00069359 (n. 13079-1/2016)					F. 32, P. 1677, sub da 1 a 6	F. 32, P. 1677, sub 7, 8	All.11 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
29/12/2017	Divisione - pratica CB0164314 (n. 8992-1/2017)					F. 32, P. 1677, sub 7, 8	F. 32, P. 1677, sub 9 10.	All.to 14, 15.1, 15.2, 11, 12 15.3

TABELLA 4 - CRONOLOGIA TRASCRIZIONI/IMMOBILE VIA COLLE DELLE API - CU, FOGLIO 32, P. 1339, sub. 1, 2

data	atto	Quota Proprietà	Trascrizione	contro	favore	Particelle (originarie)	Particelle (derivanti da fusione, ecc.)	Note
02/01/2003	Compravendita, notaio Giordano in Campobasso, rep. n. 6954 del 31/12/2002.	1/1	Data: 02/01/03, reg p.18, r. g. 18		e F. F. 32, P. 1153 1154, 831, 873			All.to 18
25/05/2005	Tipo Mappale del 25/05/2005 Pratica n. CB0047512 in atti dal 25/05/2005 (n. 47512.2/2005)	1/1			F. 32, P. 1153 1154, 831, 873	F. 32, P. 1339		All.to 19
23/06/2005	Costituzione - pratica n. CB0059291 (N. 2633.1/2005)	1/1			F. 32, P. 1339	F. 32, P. 1339, sub. 1 e 2		All.to 20
02/03/2006	Ultimazione Fabbricato - pratica n. CB0018674 (N. 865.1/2006)	1/1			F. 32, P. 1339, sub. 1 e 2			All.to 20
20/04/2023	VOL.TURA D'UFFICIO del 20/04/2023 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio n. 42437 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Voltura n. 7462.1/2023 - Pratica n. CB0055209 in atti dal 13/07/2023	1/1		Non presente	(C.F. F. 32, P. 1339, sub. 1 e 2			Voltura catastale, nessuna Trascrizione (all. 20, 21, 23)

TABELLA 5 - CRONOLOGIA TRASCRIZIONI/IMMOBILE VIA COLLE DELLE API - CU, FOGLIO 32, P. 1339, sub. 3

data	atto	Quota Proprietà	Trascrizione	contro	favore	Particelle (originarie)	Particelle (derivanti da fusione, ecc.)	Note
02/01/2003	Compravendita, notaio Giordano in Campobasso, rep. n. 6954 del 31/12/2002.	1/1	Data: 02/01/03, reg. p.18, r. g. 18		e F. F. 32, P. 1153 1154, 831, 873			All.to 18
25/05/2005	Tipo Mappale del 25/05/2005 Pratica n. CB0047512 in atti dal 25/05/2005 (n. 47512.2/2005)	1/1			F. 32, P. 1153 1154, 831, 873	F. 32, P. 1339		All.to 19
23/06/2005	Costituzione - pratica n. CB0059291 (N. 2633.1/2005)	1/1			F. 32, P. 1339	F. 32, P. 1339, sub. 3		All.to 22
02/03/2006	Ultimazione Fabbricato - pratica n. CB0018674 (N. 865.1/2006)	1/1			F. 32, P. 1339, sub. 3			All.to 22
20/04/2023	VOL.TURA D'UFFICIO del 20/04/2023 Pubblico ufficiale ZANCHI MARIO Repertorio n. 42437 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Voltura n. 7462.1/2023 - Pratica n. CB0055209 in atti dal 13/07/2023	1/1		Non presente	(C.F. F. 32, P. 1339, sub. 3			Voltura catastale, nessuna Trascrizione (all. 22, 21, 23)