

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Settore Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica D'Ufficio
relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 7/2022 R.G.Es.

tra

Contro

Terzi datori ipoteca:

G.E. Dott.ssa Rossella CASILLO

Consulenza Estimativa Giudiziaria

Indice:

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

Campobasso 03/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

(Geom. Mariano GAROCCHIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Mariano GAROCCHIO, nato a Campobasso (CB) il 31/05/1973 C.F. GRMNRN73E31B519I, con studio in Campobasso in Via L. Einaudi, 21, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 994, il giorno 01 Febbraio 2023, accettava l'incarico e prestava giuramento, per essere nominato "esperto C.T.U." con decreto del 30/01/2023 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella CASILLO e nello specifico, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura per espropriazione immobiliare N. 7/2022 R.G.Es. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] 1 P.Iva [REDACTED] contro [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] N e residente [REDACTED], via del [REDACTED]

[REDACTED] C. Per il deposito telematico della relazione di stima veniva concesso il termine di 90 giorni. I quesiti formulati risultano essere i seguenti:

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



presuntivi.

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

- C -

Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9. disp. Att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. 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; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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





beni (ove gravemente compromessa):

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

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

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

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

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

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

- G -

Valore del bene e costi

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

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

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

Il presente provvedimento è firmato digitalmente

Pag. 5

RISPOSTA AI QUESITI

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. risulta essere completa
- 2) Dalla Certificazione Notarile del 22.02.2022 della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo emerge che i beni sono pervenuti ai debitori con i seguenti titoli:

1. [REDACTED] - quota di proprietà 1/2 - immobile sito in Trivento (CB) Fg. 23 P.lla 29 sub. 8 (già sub. 3 e sub. 4)
 - In parte (la quota di 1/2 del sub. 3) per atto di compravendita del 30/12/1980 numero repertorio 13685/1981 notaio Ugo Scarano trascritto 28/01/1981 nn.973/865
 - Ed in parte (la quota di 1/2 del sub. 4) per atto di compravendita del 21/07/1981 numero repertorio 13919 notaio Ugo Scarano trascritto 06/08/1981 nn.7001/5955
2. [REDACTED] - quota di proprietà 1/2 - immobile sito in Trivento (CB) Fg. 23 P.lla 29 sub. 2 - atto di compravendita del 26/07/1997 numero repertorio 33009 notaio Ventriglia



Antonio Sede Venafrò (IS) trascritto il 06/08/1997 nn. 7611/6127, da potere di Civico Pasquale nato Trivento (CB) il 16.03.1939.

3. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], la quota pari a 1/6 di piena proprietà - immobili siti in Trivento (CB) Fg. 23 P.lla 29 sub. 2 e Fg. 23 P.lla 29 sub. 8 - successione legittima in morte di [REDACTED] e [REDACTED].
- [REDACTED] Ufficio del Registro Milano 4 denuncia di successione n. 490 vol 9990 del 28/04/2015, trascritta il 20/05/2016 ai nn. 5115/3976 ed ulteriore denuncia di successione in rettifica Ufficio del Registro Milano 4 denuncia di successione n. 324 vol 9990 del 28/04/2015 trascritta il 10/05/2018 ai nn. 5186/4233. In data 07/09/2022 ai nn. 9885/8219 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità nascente da atto notaio Gamberale del 03/11/2018 rep. 6758.
4. [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà - immobile sito in Trivento (CB) Fg. 23 P.lla 29 sub. 8 (già sub. 3 e sub. 4) e Fg. 23 P.lla 29 sub. 2
- In parte (la quota di 1/2 del sub. 3) per atto di compravendita del 30/12/1980 numero repertorio 13685/1981 notaio Ugo Scarano trascritto 28/01/1981 nn.973/865
 - In parte (la quota di 1/2 del sub. 4) per atto di compravendita del 21/07/1981 numero repertorio 13919 notaio Ugo Scarano trascritto 06/08/1981 nn.7001/5955
 - Ed in parte (la quota di 1/2 del sub. 2) - atto di compravendita del 26/07/1997 numero repertorio 33009 notaio Ventriglia Antonio Sede Venafrò (IS) trascritto il 06/08/1997 nn. 7611/6127, da potere di [REDACTED] nato [REDACTED] (CB) il [REDACTED]

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

4) Agli atti è presente la Certificazione Notarile del Notaio Giulia BARBAGALLO del 22.02.2022

"B" Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il sottoscritto, dopo l'attribuzione dell'incarico, previo esame degli atti presenti nel fascicolo telematico, disponeva l'inizio delle attività peritali (allegato 1) per il giorno 15 Aprile 2023 alle ore 9:45 presso l'immobile sito in Trivento (CB) in Via Seminario n. 9- 11 alla presenza del custode giudiziario Avv. Natalina GIANNACCARO.

Il sottoscritto geom. Mariano GAROCCHIO ha dato inizio alle operazioni peritali, visionando i luoghi e rilevando lo stato di consistenza attraverso misurazioni (allegato 2) e rilievi fotografici (allegato 3).

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

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Cespite n. 1 - Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di TRIVENTO (CB) Via Seminario n. 9 in catasto urbano al Fg. 23 p.la 29 sub. 2

Ubicazione

Comune:	TRIVENTO (CB)
Indirizzo:	Via Seminario n. 9
Piano:	T - 1 - 2

Descrizione e confini

Il cespite n.1 si riferisce all'unità immobiliare ad uso abitativo situata in un vicolo in prossimità della Cattedrale. E' costituita da tre livelli un piano terra, primo e secondo. Ricade in uno stabile di antica costruzione. La struttura portante è in muratura portante, solai latero-cementizi, compagnatura esterna in pietra a faccia vista. La copertura è di tipo a doppia falda inclinata. Per quanto riguarda i confini la facciata principale a Nord si estende lungo Via Calata Seminario, quella posteriore e laterale confina con proprietà privata.

L'accesso all'immobile è garantito da un portone esterno al piano terra di Via Calata Seminario al civico 9.



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED] nato a TRIVENTO (CB) il [REDACTED]	proprietà	4/6
[REDACTED] nato a CAMPOBASSO (CB) il [REDACTED]	proprietà	1/6
[REDACTED] nato a CAMPOBASSO (CB) il [REDACTED]	proprietà	1/6

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Seminario n. 9
Foglio:	23
Mappale:	29
Subalterno:	2
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	3,5 vani -
Dati di superficie	Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte : 101 mq
Rendita catastale:	€ 103,03
Valore catastale:	€ 12.981,78

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Economico ZONA OMI B1	NORMALE	350,00	520,00	Lorda	1,60	2,40	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 1 Settembre 1967 e quindi privo di titoli edilizi. Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Trivento non risultano essere stati rilasciati in data successiva ulteriori titoli edilizi, né certificato di agibilità/abitabilità. (allegato 6)

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'immobile internamente si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'edificio in cui ricade l'unità esternamente per quanto riguarda la porzione a faccia vista risulta essere in buone condizioni.

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare risulta essere priva di qualsiasi tipo di impianto.

Finiture

L'unità immobiliare risulta essere allo stato attuale con finiture in pessimo stato.

Atti di provenienza

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 4/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2014 Pubblico ufficiale SCARANO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 490 registrato in data 08/04/2015 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 6934.2/2015 - Pratica n. CB0120212 in atti dal 15/09/2015

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2014 Pubblico ufficiale SCARANO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 490 registrato in data 08/04/2015 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 6934.2/2015 - Pratica n. CB0120212 in atti dal 15/09/2015

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2014 Pubblico ufficiale SCARANO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 490 registrato in data 08/04/2015 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 6934.2/2015 - Pratica n. CB0120212 in atti dal 15/09/2015

MORTE) del 16/04/2014 Pubblico ufficiale SCARANO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) - UU Sede MILANO (MI)
 Registrazione Volume 9990 n. 490 registrato in data 08/04/2015 - SUCCESSIONE DI [REDACTED]
 Voltura n. 6934.2/2015 - Pratica n. CB0120212 in atti dal 15/09/2015

Note

Non risulta essere costituito il condominio.

Da ricerche condotte e da interrogazioni effettuate alla proprietà non è stato possibile acquisire l'attestato di prestazione energetica APE.

Identificazione pregressa dei beni

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

Si allegano alla presente visure storiche e planimetrie catastali ed estratti di mappa (allegato 4).

"C" Stato di possesso

Cespite n. 1

L'immobile non risulta essere abitato nè ammobiliato.

Come risulta dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione, non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (allegato 5)

"D" Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Cespite n. 1

- Non ricade in condominio

Cespite n. 1

- ISCRIZIONE nn. 7831/1055 del 28.07.2009 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del 24/07/2009 numero di repertorio 23654/11328 notaio Giordano Eliodoro sede Campobasso. A favore Banca Popolare di Novara società per azioni Sede Novara Codice Fiscale 01848410039 (domicilio ipotecario eletto a Novara Via Negrone n. 12. Contro [REDACTED] nato [REDACTED] a Trivento (CB) [REDACTED] a nata il [REDACTED] a Aversa (CE) [REDACTED] nato il [REDACTED] a Campobasso (CB) [REDACTED] nata il [REDACTED] a Trivento (CB) [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca - Capitale € 91.384,80 Totale € 184.000,00 durata 15 anni. - Grava su immobile sito in Trivento (CB) Foglio 23 p.la 29 sub. 2 e Foglio 23 p.la 29 sub. 8.
- TRASCRIZIONE nn. 1878/1585 del 22/02/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 04.02.2022 numero di repertorio 1432 emesso da ufficio giudiziario corte d'appello di Campobasso sede Campobasso. A favore di [REDACTED] sede Conegliano (TV) codice fiscale [REDACTED] (Richiedente Avv. Patrizia Zingone via A. Lamarmora, 42 Milano). Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Campobasso (CB) [REDACTED] nato il [REDACTED] a Campobasso (CB) c.f. [REDACTED]; [REDACTED] nato il [REDACTED] a Trivento (CB) c.f. [REDACTED]. - Grava su immobile sito in Trivento (CB) Foglio 23 p.la 29 sub. 2 e Foglio 23 p.la 29 sub. 8.

"E" Regolarità edilizia ed urbanistica

Cespite n. 1

Non è conforme sotto il profilo urbanistico

La porzione al piano secondo risulta essere annessa all'unità immobiliare censita in catasto al Fg. 23 p.la 29 sub. 8.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Onorario stesura e presentazione pratica C.I.L.A. a sanatoria 2.000,00 euro + iva + cassa di previdenza

Diritti segreteria per rilascio C.I.L.A da quantificare all'atto della presentazione

Sanzione per intervento già realizzato art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 euro 1000,00

TOTALE euro 3540,00

Non e' conforme sotto il profilo catastale

La planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso non risulta conforme allo stato di fatto.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Onorario stesura e presentazione proposta di aggiornamento catastale 500,00 euro + iva + cassa di previdenza

Tributi catastali euro 50,00

TOTALE euro 685,00

Cespite n. 2 - Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di TRIVENTO (CB) Via Seminario n. 11 in catasto urbano al Fg. 23 p.lla 29 sub. 8

Ubicazione

Comune: TRIVENTO (CB)

Indirizzo: Via Seminario n. 11

Piano: T - 1 - 2

Descrizione e confini

Il cespite n.2 si riferisce all'unità immobiliare ad uso abitativo situata in un vicolo in prossimità della Cattedrale. E' costituita da tre livelli un piano terra, primo e secondo. Ricade in uno stabile di antica costruzione. La struttura portante è in muratura portante, solai in ferro e laterizi, compagnatura esterna in pietra a faccia vista. La copertura è di tipo a doppia falda inclinata. Per quanto riguarda i confini la facciata principale a Nord si estende lungo Via Calata Seminario, quella posteriore e laterale confina con proprietà privata.

L'accesso all'immobile è garantito da un portone esterno al piano terra di Via Calata Seminario al civico 9.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED] nato a TRIVENTO (CB) il [REDACTED]	proprietà	4/6
[REDACTED] nato a CAMPOBASSO (CB) il [REDACTED]	proprietà	1/6
[REDACTED] nato a CAMPOBASSO (CB) il [REDACTED]	proprietà	1/6

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Seminario n. 11
Foglio:	23
Mappale:	29
Subalterno:	8
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	4,5 vani
Dati di superficie	Totale: 115 m2 Totale escluse aree scoperte : 115 m2
Rendita catastale:	€ 132,47
Valore catastale:	€ 16.691,22

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo Economico ZONA OMI B1	NORMALE	350,00	520,00	Lorda	1,60	2,40	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile risulta essere stato edificato in data antecedente al 1 Settembre 1967 e quindi privo di titoli edilizi. Da interrogazioni prodotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Trivento non risultano essere stati rilasciati in data successiva ulteriori titoli edilizi, ne certificato di agibilità/abitabilità. (allegato 6)



Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'immobile internamente si presenta in discreto stato di manutenzione.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

L'edificio in cui ricade l'unità esternamente per quanto riguarda la porzione a faccia vista risulta essere in buone condizioni.

Impianti tecnologici

L'unità immobiliare risulta essere provvista dei seguenti impianti tecnologici; idrico sanitario, termico con caldaia a metano autonoma e corpi scaldanti in alluminio ed elettrico. Tutti gli impianti esistenti risultano essere sprovvisti di dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 1 comma 2 del d.m. 37/08.

Finiture

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture: pavimentazione mista in ceramica e marmette, rivestimenti in ceramica, intonaco civile liscio con pittura semilavabile, infissi in legno con vetro singolo.

Atti di provenienza

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 4/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2014 Pubblico ufficiale SCARANO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 490 registrato in data 08/04/2015 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 6934.2/2015 - Pratica n. CB0120212 in atti dal 15/09/2015

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2014 Pubblico ufficiale SCARANO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 490 registrato in data 08/04/2015 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 6934.2/2015 - Pratica n. CB0120212 in atti dal 15/09/2015

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2014 Pubblico ufficiale SCARANO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 490 registrato in data 08/04/2015 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 6934.2/2015 - Pratica n. CB0120212 in atti dal 15/09/2015

Note

Non risulta essere costituito il condominio.

Da ricerche condotte e da interrogazioni effettuate alla proprietà non è stato possibile acquisire l'attestato di prestazione energetica APE.

Identificazione pregressa dei beni

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

Si allegano alla presente visure storiche e planimetrie catastali ed estratti di mappa (allegato 4).

"C" Stato di possesso**Cespite n. 2**

L'immobile non risulta essere abitato, tuttavia risulta ammobiliato.

Come risulta dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione, non risultano contratti in essere. Non è stato determinato, pertanto, il valore locativo del bene. (allegato 5)

"D" Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**Cespite n. 2**

- Non ricade in condominio

Cespite n. 2

- ISCRIZIONE nn. 7831/1055 del 28.07.2009 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del 24/07/2009 numero di repertorio 23654/11328 notaio Giordano Eliodoro sede

Campobasso. A favore Banca Popolare di Novara società per azioni Sede Novara Codice Fiscale 01848410039 (domicilio ipotecario eletto a Novara Via Negroni n. 12. Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] o (CB) [REDACTED] nata il [REDACTED] a Aversa (CE) [REDACTED] nato il [REDACTED] a Campobasso (CB) [REDACTED] nata il [REDACTED] a Trivento (CB) [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca - Capitale € 91.384,80 Totale € 184.000,00 durata 15 anni. - Grava su immobile sito in Trivento (CB) Foglio 23 p.la 29 sub. 2 e Foglio 23 p.la 29 sub. 8.

- TRASCRIZIONE nn. 1878/1585 del 22/02/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 04.02.2022 numero di repertorio 1432 emesso da ufficio giudiziario corte d'appello di Campobasso sede Campobasso. A favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (Richiedente Avv. Patrizia Zingone via A. Lamarmora , 42 Milano). Contro [REDACTED] il [REDACTED] a Campobasso (CB) [REDACTED] nato il [REDACTED] a Campobasso (CB) c.f. [REDACTED] nato il [REDACTED] Trivento (CB) c.f. [REDACTED] grava su immobile sito in Trivento (CB) Foglio 23 p.la 29 sub. 2 e Foglio 23 p.la 29 sub. 8.

"E" Regolarità edilizia ed urbanistica

Cespite n. 2

Non è conforme sotto il profilo urbanistico

Si rimanda alle spese computate per il cespite n. 1

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Si rimanda alle spese computate per il cespite n. 1

Non e' conforme sotto il profilo catastale

La planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso non risulta conforme allo stato di fatto.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Onorario stesura e presentazione proposta di aggiornamento catastale 500,00 euro + iva + cassa di previdenza

Tributi catastali euro 50,00

TOTALE euro 685,00

"F" Formazione dei lotti

E' possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così formato.

Gli immobili risultano essere stati pignorati nella seguente maniera:

1. [REDACTED] nato a TRIVENTO (CB) il [REDACTED] proprietà per 4/6
2. [REDACTED] nato a CAMPOBASSO (CB) il [REDACTED] proprietà per 1/6
3. [REDACTED] nato a CAMPOBASSO (CB) il [REDACTED] proprietà per 1/6

LOTTO n. 1 - Unità immobiliari ad uso abitativo.

Valore € 38.335,00

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Seminario n. 9
Foglio:	23
Mappale:	29
Subalterno:	2
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	3,5 vani -

Dati di superficie Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte : 101 mq
 Rendita catastale: € 103,03
 Valore catastale: € 12.981,78

Tipo catasto: Fabbricati
 Ubicazione: Via Seminario n. 11
 Foglio: 23
 Mappale: 29
 Subalterno: 8
 Categoria: A/4
 Classe: 2
 Consistenza: 4,5 vani
 Dati di superficie Totale: 115 m2 Totale escluse aree scoperte : 115 m2
 Rendita catastale: € 132,47
 Valore catastale: € 16.691,22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

"G" Valore dell/i beni/i e costi

Cespite n. 1 - Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di TRIVENTO (CB) Via Seminario n. 9 in catasto urbano al Fg. 23 p.la 29 sub. 2

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	101,00
	Superficie commerciale	101,00
	Superficie utile netta	101,00
	Superficie utile lorda	101,00
	Superficie commerciale	101,00

INDAGINI DI MERCATO

CONFRONTO DIRETTO

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

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
2	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
3	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
4	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0,98
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Nessun impianto	0,95
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
Coefficiente globale		0,48

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 520,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 435,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 350,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

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



Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

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

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

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

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

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

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,50

K2 = 0,50

K = 0,50

C = 0,952

Valore normale unitario OMI = € 435,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,952

Valor corretto OMI = € 414,12

Valore OMI = € 41.826,12

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 41.826,12
Valore medio di mercato	= € 435,00 x 0,48 x 101,00 m ²	€ 21.088,80
Valore per confronto diretto	= € 350,00 x 0,48 x 101,00 m ²	€ 16.968,00
Valore stimato	= € 16.968,00	€ 16.968,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 16.968,00

Cespite n. 2 - Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di TRIVENTO (CB) Via Seminario n. 11 in catasto urbano al Fg. 23 p.la 29 sub. 8

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	115,00
	Superficie commerciale	115,00
	Superficie utile netta	115,00
	Superficie utile lorda	115,00
	Superficie commerciale	115,00

INDAGINI DI MERCATO

CONFRONTO DIRETTO

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

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
2	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
3	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
4	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
5	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale		0,56

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 350,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 520,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 435,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 350,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

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

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

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

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

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

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

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

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,50$$

$$C = 0,952$$

Valore normale unitario OMI = € 435,00
 Coefficiente riduttivo OMI = 0,952
 Valor corretto OMI = € 414,12
 Valore OMI = € 47.623,80

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 47.623,80
Valore medio di mercato	= € 435,00 x 0,56 x 115,00 m ²	€ 28.014,00
Valore per confronto diretto	= € 350,00 x 0,56 x 115,00 m ²	€ 22.540,00
Valore stimato	(= € 22.540,00 + € 28.014,00) / 2	€ 25.277,00

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 25.277,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geometra Mariano Garocchio, con studio in Campobasso in Via L. Einaudi, 21, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 994,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti (a meno delle detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 4.910,00) è attualmente pari a **€ 37.335,00** (diconsi euro trentasettemilatrecentotrentacinque/00).

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

CAMPOBASSO, 03/05/2023

IL CTU

Geom. Mariano GAROCCHIO

ALLEGATI

- Allegato n. 1 - Raccomandata a.r. alle parti per avviso di sopralluogo e verbale di sopralluogo e scheda informativa consegnata al debitore
 Allegato n. 2 - Rilievo metrico dello stato di fatto
 Allegato n. 3 - Documentazione fotografica
 Allegato n. 4 - Documentazione catastale
 Allegato n. 5 - Accesso atti Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di locazione
 Allegato n. 6 - Documentazione urbanistica
 Allegato n. 7 - Certificati di matrimonio/residenza