

Liquidazione Controllata N. 01/2025 R.G.

Giudice Delegato dott.ssa Claudia CARISSIMI  
C.T.U. ing. Antonello Santino PANICHELLA

Liquidatore: Avv. Lucia PETRUCCI

relativa ai beni immobili siti in Campochiaro (CB)

al FG. 19, P.III 338 sub. nn.1-2

## PREMESSA

Al sottoscritto ing. Antonello Santino PANICHELLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n.1042, nominato C.T.U. in data **11.11.2025** nella procedura in oggetto, per l'espletamento dell'incarico gli venivano assegnati i seguenti quesiti:

- A -

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

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

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

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

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

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

4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente 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:

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

❖ *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

- 2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti punti di cui sopra). All' uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 3) *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

### **Identificazione pregressa dei beni**

- 1) *Confronti dettagliatamente la descrizione e la identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
- ❖ *i dati catastali precedentemente assunti dei beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 c.p.c.;*
  - ❖ *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
  - ❖ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

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

- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra**

**effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario;

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

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

**- C -**

### **Stato di possesso**

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

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

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

**- D -**

### ***Esistenza di formalità, vincoli o oneri***

#### ***anche di natura condominiale***

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

- ❖ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- ❖ servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- ❖ domande giudiziali e giudizi in corso;
- ❖ vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- ❖ sequestri penali ed amministrativi;

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

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

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

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

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

- E -

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

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

con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

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

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

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

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia

ancora in corso la pratica di approvazione;

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

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

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

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui al D.P.R. 06.06.2001 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i. e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

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

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**- G -**

### ***Valore del bene e costi***

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

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

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

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

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

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

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver acquisito la documentazione inerente alla procedura in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in data **24.11.2025** a richiedere la planimetria catastale e le visure degli immobili oggetto di perizia presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso.

Presso l'Agenzia Erariale di Campobasso è stato possibile acquisire solo le visure catastali e l'estratto di mappa (**Rif. All. 2 e 3**) degli immobili pignorati al fine di poterli meglio individuare anche planimetricamente in sede di sopralluogo. Non è stato possibile reperire la planimetria catastale in quanto non disponibile.

In data **15.12.2025** lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso i luoghi di causa al fine di individuare gli immobili planimetricamente e reperire informazioni utili per la richiesta di accesso agli atti per la verifica urbanistica in quanto per gli immobili non è stato possibile acquisire digitalmente la planimetria catastale. Sempre in pari data lo scrivente si è recato presso il Comune di Campochiaro al fine di reperire una eventuale documentazione/progetto architettonico degli immobili con esito negativo.

In data **20.01.2026** il sottoscritto C.T.U., ha effettuato il secondo **sopralluogo** all'interno degli immobili oggetto di esecuzione siti in Campochiaro (CB). L'accesso agli immobili è stato garantito dalla sig.r Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico degli immobili (**Rif. All. 1**).

In data **12.02.2026** lo scrivente ha provveduto a richiedere l'accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso al fine di visionare la "**busta catastale**" (*La busta catastale (modello 58) è l'archivio cartaceo storico che raccoglie le planimetrie originali e i documenti di un immobile. Viene usata quando una planimetria non si trova online o risulta illeggibile nei sistemi digitali*

dell'Agenzia delle Entrate), per verificarne il contenuto ed in particolare se era presente la planimetria catastale.

In data **12.02.2026** lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Campochiaro, nonché l'accesso agli atti ai fini della verifica urbanistica.

In data **09.03.2026** a seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente previo appuntamento telefonico, ha visionato la "Busta Catastale". All'interno della busta non era presente la planimetria catastale, era presente un solo documento contenente i soli dati catastali.

In data **03.04.2026** il Comune di Campochiaro ha trasmesso allo scrivente il certificato di destinazione urbanistica, **nonché ha dichiarato che non è stata reperita alcuna documentazione progettuale/agibilità per detti immobili** ai fini della verifica urbanistica.

## **RISPOSTE AI QUESITI:**

**- A -**

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

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

Le visure catastali identificano correttamente l'immobile oggetto di procedura. La certificazione ipotecaria rinvenuta dall'ispezione ipotecaria copre in modo continuativo un periodo superiore al ventennio antecedente alla Sentenza di apertura di liquidazione controllata, trascritta in data 02.09.2025. I titoli di provenienza ultraventennale sono, per il sub.1 l'atto di compravendita

stipulato in data 3 novembre 1967, Notaio Armando Savastano (Repertorio numero 25747), per il sub.2 l'atto di vendita stipulato in data 20 settembre 1972, Notaio Gaetano Colalillo (Repertorio numero 13227 e Raccolta numero 6594).

Si allegano le visure attuali e storiche per gli immobili **(Rif. All. 3)**, l'ispezione ipotecaria **(Rif. All. 7)** nonché gli atti di compravendita e di verifica del ventennio **(Rif. All. 8)**.

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

I beni individuati al foglio n. 19 p.lla 338 sub 1- sono pervenuti alla signora per successione ereditaria mortis causa dei genitori

. I genitori hanno acquistato i suddetti beni tramite i seguenti atti di compravendita:

- ✓ con atto di compravendita del 3 novembre 1967 hanno acquistato l'immobile identificato al subalterno 1;
- ✓ con atto di compravendita del 20 settembre 1972 hanno acquistato

l'immobile identificato al subalterno 2;  
La sig.ra risulta proprietaria per la quota di un sesto (1/6) dei beni iure hereditatis, come confermato dalle denunce di successione dei genitori deceduti nel 2011, trascritte entrambe nell'anno 2012 **(Rif. All. 7)**:

Riepilogo:

- ✓ DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) trascrizione del 02.11.2012 registro particolare 8897 – registro generale 11265- repertorio 970/9990 registrato in data 05.09.2012;
- ✓ DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) trascrizione del 06.08.2012 registro particolare 6651 – registro generale 8245- repertorio 670/9990 registrato in data 13.06.2012;

I genitori hanno acquistato i suddetti beni tramite i seguenti atti di compravendita

- ✓ Atto di compravendita stipulato in data 3 novembre 1967 a ministero del Notaio Armando Savastano, Repertorio numero 25747, con cui i coniugi hanno acquistato l'immobile subalterno 1.
- ✓ Atto di vendita stipulato in data 20 settembre 1972 a ministero del Notaio Gaetano Colalillo, Repertorio numero 13227 e Raccolta numero 6594, con cui i coniugi hanno acquistato l'immobile subalterno 2.

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

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

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di nascita, acquisito presso il Comune di Bojano, la sig.ra  
risulta aver contratto matrimonio con il sig. in data

) nel Comune di Campochiaro (CB) **(Rif. All. 6).**

Nel documento non vi sono indicazioni in merito alla scelta patrimoniale, per cui si intende applicato il regime della comunione legale dei beni.

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

Non è stata acquisita in quanto dalla documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati l'intestatario del bene è una persona fisica.

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine*

*cronologico, evidenziando l'eventuale avvenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**Lo scrivente CTU non è in possesso della certificazione notarile.**

Si riporta di seguito l'elenco cronologico delle trascrizioni relative alle vicende traslative e ai gravami pregiudizievoli, ricostruito sulla base della certificazione ipotecaria (**Rif. All. 7**) e gli Atti di compravendita reperiti (**Rif. All. 8**) a partire dal primo titolo anteriore al ventennio:

1. Atto di compravendita stipulato in data 3 novembre 1967 a ministero del Notaio Armando Savastano, Repertorio numero 25747, con cui i coniugi \_\_\_\_\_ hanno acquistato l'immobile identificato in catasto al foglio n.19 p.lla 338 subalterno 1.
2. Atto di vendita stipulato in data 20 settembre 1972 a ministero del Notaio Gaetano Colalillo, Repertorio numero 13227 e Raccolta numero 6594, con cui i coniugi \_\_\_\_\_ hanno acquistato l'immobile identificato in catasto al foglio n.19 p.lla 338 subalterno 2.
3. *TRASCRIZIONE del 06/08/2012 - Registro Particolare 6651 Registro Generale 8245 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 670/9990 del 13/06/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE*
4. *TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 8897 Registro Generale 11265 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 970/9990 del 05/09/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE*
5. *TRASCRIZIONE del 02/09/2025 - Registro Particolare 8047 Registro Generale 9697 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 10/2025 del 25/07/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA*

Come si può evincere i titoli sono antecedenti al ventennio della sentenza di apertura di liquidazione controllata del 02.09.2025 (atti di compravendita del 1967 e del 1972) .

**- B -**

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in **(Rif. All. 3)**:

- ✚ abitazione di tipo rurale, categoria catastale A/6, sito in Campochiaro (CB) al FG.19 p.IIIa 338 Sub.1;
- ✚ Locale deposito, categoria catastale C/2, sito in Campochiaro (CB) al FG. 19 p.IIIa 338 Sub.2.

A seguito di consultazione degli atti cartacei negli archivi catastali si è potuto rinvenire la cosiddetta "Busta catastale" (tecnicamente "busta di particella" o "fascicolo di fabbricato"), ovvero la documentazione storica di un immobile custodita dall'ufficio Tecnico Erariale. In tale cartella è stato reperito il solo "modello 55M", ovvero l'antenato della attuale visura storica, utilizzato in epoca precedente all'impianto meccanografico del catasto. Sono quindi risultati assenti sia l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, sia la planimetria catastale.

L'eventuale acquirente, in caso di rivendita o di ristrutturazione per renderla abitabile, a causa della mancanza della planimetria sarà obbligato (Legge 52/1985) a ri-accatastarla per ovviare a tale assenza. Di tale contingenza si terrà conto in fase di valutazione del bene.

- ❖ 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

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



**Vista satellitare. Il cerchio rosso indica la posizione del bene.**

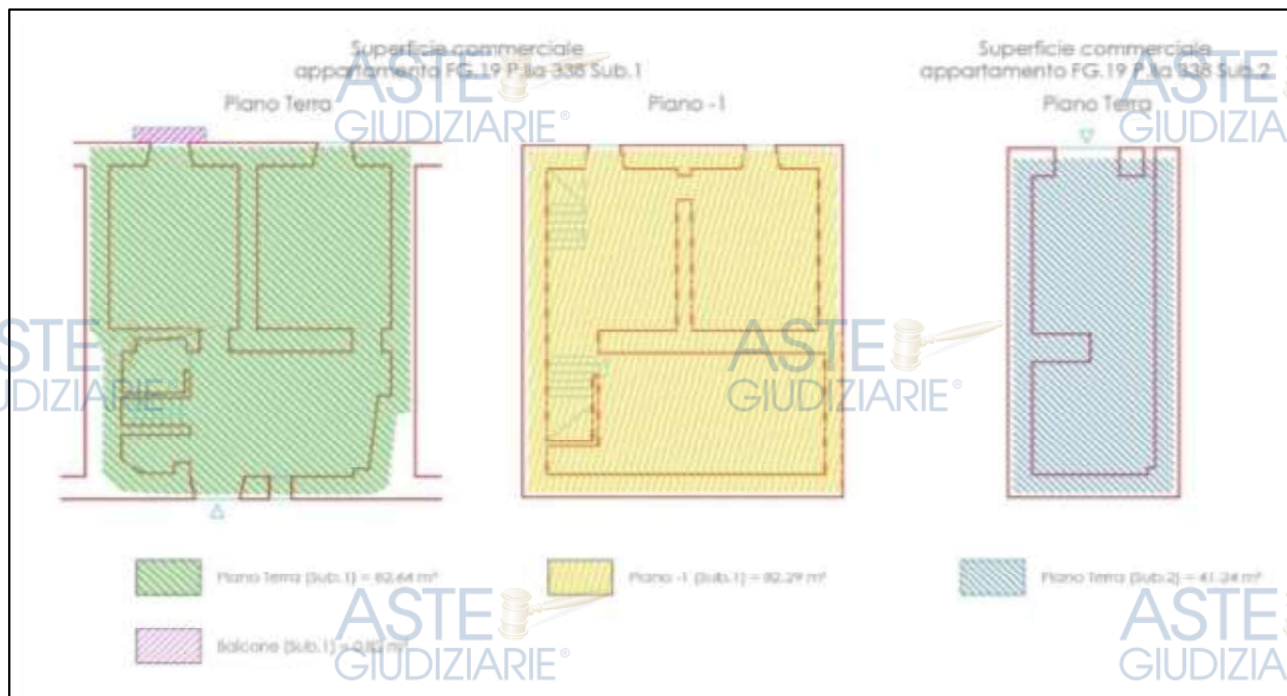
I beni oggetto di perizia sono ubicati in Campochiaro (CB), il sub.1 è costituito da 2 piani, l'accesso è al piano terra in Traversa di via San Rocco n.20, mentre il piano -1 sottostante è collegato al piano terra da una scala. Il sub.2 costituisce il piano -2 dello stesso immobile, ed è anch'esso collegato al sub 1 tramite una scala, ma ha anche l'ingresso dal lato opposto del fabbricato, ovvero dalla via Salita Umberto I n.36. Nella vista satellitare precedente, il cerchio rosso individua la posizione dei beni oggetto di stima.

❖ *la superficie commerciale ed utile;*

La superficie commerciale è stata determinata principalmente sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo (**Rif. All. 9**). Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Le superfici commerciali sono date dalla somma della superficie dei locali principali e degli accessori, nonché le porzioni di essi, aventi altezza utile maggiore di 1,50 m; non sono state computate quelle di altezza utile inferiore a

1,50 m; la superficie dei balconi, terrazze e simili viene computata nella misura del 30% fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali. I seguenti elaborati mostrano graficamente le superfici individuate (**Rif. All. 9**):



**Superficie immobile in Campochiaro (CB) FG.19 p.lla 338 sub.1-2**

Si precisa che le planimetrie sopra riportate sono una rappresentazione grafica di massima in quanto non è stato possibile effettuare un preciso rilievo metrico degli immobili, sia a causa della presenza di mobili/arredi e sia per l'assenza di luce.

Il conteggio della superficie commerciale è riassunto nella seguente tabella:

| Destinazione          | Superficie | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|-----------------------|------------|---------------------------|------------------------|
| Piano Terra Sub.1     | 82,64 mq   | 1,00                      | 82,64 mq               |
| Balcone Sub.1         | 0,82 mq    | 0,30                      | 0,25 mq                |
| Piano -1 Sub.1        | 82,29 mq   | 1,00                      | 82,29 mq               |
| Piano terra Sub. 2    | 41,24 mq   | 0,30                      | 12,37 mq               |
| Totale                |            |                           | 177,55 mq              |
| <b>Totale in c.t.</b> |            |                           | <b>178,00 mq</b>       |

La superficie commerciale, in cifra tonda è quindi pari a mq 178,00.

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

L'immobile oggetto del procedimento si compone del sub.1 a cui corrisponde una abitazione di tipo rurale iscritta in catasto in categoria A/6 che si sviluppa su due livelli, e dal sub.2 costituito da un deposito al piano terra. L'insieme dei due subalterni 1 e 2, compone quindi un unico immobile che si sviluppa su 3 piani, che sorge lungo un terreno in forte pendenza e vede nel punto più basso, il deposito individuato come sub.2 il cui ingresso avviene da via Salita Umberto.

Al di sopra del deposito e collegati ad esso tramite due scale, sorge il sub.1 composto da due piani, il quale dispone di un proprio accesso dal piano più alto e sul versante opposto del fabbricato, su via San Rocco n.20. Il fabbricato è vetusto e privo di ascensore, le connessioni verticali sono costituite da due rampe di scale separate tra loro e non sovrapposte in planimetria. La struttura portante è in muratura in pietra, in buono stato, i solai sono in legno tranne quello di copertura in laterocemento. I paramenti murari esterni sono rivestiti ad intonaco rustico e il tetto è realizzato a falde rivestite in coppi.

Gli interni sono composti in maniera varia: il piano terra del sub.1, ovvero il piano più alto, risulta quello meglio rifinito, con pareti rifinite con pittura, mattonelle e pavimentazioni in graniglia. Il piano intermedio, appartenente sempre al sub. 1, presenta un maggiore degrado, con pareti non rifinite in pietrame e alcune parti intonacate, ampie zone con presenza di muffa, pavimentazione in vecchie mattonelle in cotto danneggiate in molti punti, le porte e le finestre sono realizzate in legno non isolato e dotate di scuri.

Il piano più basso che costituisce il sub.2 è completamente grezzo, e privo di finestre su 3 lati, mentre sul quarto è presente un vetusto portone in legno e una piccola apertura priva di infisso, sono presenti due sbarre metalliche per precluderne l'accesso. Viste le scarsissime condizioni di manutenzione del sub.2, nel computo della superficie commerciale si è assegnato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,3 per tenere conto delle stesse.

Si precisa che l'intera abitazione non risulta in buone condizioni di manutenzione. Si segnala come detto il cattivo stato delle finiture, la presenza di muffa, il distacco di tutte le utenze, la mancanza di impianto di riscaldamento, gli impianti elettrici e idrici non a norma, la totale assenza di finiture nel sub. 2

nonché la totale assenza di infisso. L'immobile ai fini abitativi necessita di lavori di manutenzione straordinaria generale. Da una stima sommaria considerando la realizzazione di rifiniture di basso pregio, il costo di tali interventi può essere stimato in circa:

**S manutenzione straordinaria = € 20.000,00**

❖ *tutti i riferimenti catastali attuali e quota di proprietà;*

✚ Abitazione di tipo rurale, proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.:

proprietà 1/6 della sig.ra

proprietà 1/6 del

sig.

(cod. fisc.:

, proprietà

1/6 della sig.ra

proprietà 1/6 della sig.ra

(cod.

fisc.:

, proprietà 1/6 della sig.ra

cia (cod. fisc.:

, sita in Campochiaro (CB), cen-

sita in catasto fabbricati al **foglio n.19 p.lla 338 Sub.1**, categoria A/6, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 111,55 Indirizzo TRAVERSA

DI VIA SAN ROCCO n.20 Piano T;

✚ Locale deposito, proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.:

, proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.

), proprietà 1/6 del sig.

(cod. fisc.:

), proprietà 1/6 della sig.ra

(cod.fisc.:

, proprietà 1/6

della sig.ra

proprietà 1/6 della sig.ra I

(cod. fisc.:

, sito in

censita in catasto

fabbricati al **foglio n.19 p.lla 338 Sub.2**, categoria C/2, classe 2,

Consistenza 28 mq, Rendita Euro 44,83 Indirizzo SALITA UMBERTO I n.36 Piano T;

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

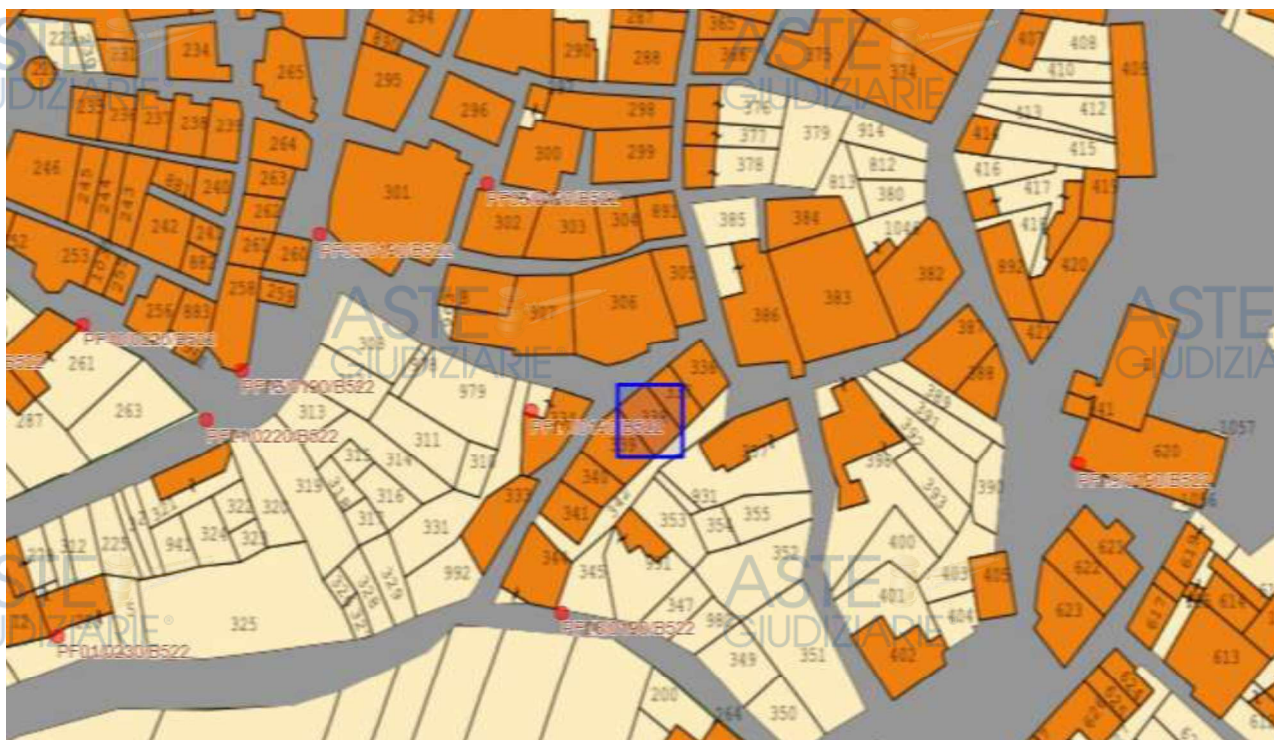
### CONFINI:

-  l'immobile in Campochiario (CB), individuato in catasto al FG.19 p.lla 338, risulta confinante a nord-ovest con la strada traversa di via San Rocco, a nord-est con la p.lla 337, a sud-ovest con la p.lla 339, a sud-est con la P.lla 342;

Nelle immagini che seguono la particella catastale oggetto di procedura, viene mostrata tramite vista satellitare con sovrapposta la mappa catastale. Per maggiore chiarezza, successivamente, il mappale viene circoscritto ed evidenziato nella mappa dei confini catastali:



Vista satellitare sovrapposta a mappa catastale, Campochiario (CB) FG.19 P.la 338



Vista particella catastale in Campochiaro (CB) FG.19 P.Ila 338

❖ *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma al piano superiore è presente un vecchio forno a legna e accanto ad esso una stufa a carbone con canna fumaria collegata a quella del forno.

Non è stato possibile risalire alla data di realizzazione del fabbricato, tuttavia sulla chiave di volta del portone dell'immobile adiacente, costruito in aderenza e continuità, è scolpita la data "1859". È possibile presumere che l'immobile oggetto di perizia risalga allo stesso periodo di costruzione, ovvero la seconda metà dell'800.

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

L'immobile non è costituito in condominio, il regolamento condominiale non risulta presente.

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



**Estratto di mappa, Campochiaro (CB) FG.19 - (Rif. All. 2)**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Campochiaro (**Rif. All. 5**) allegato alla presente perizia, il mappale corrispondente al FG.19 particella 338 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 19 Part. 338: ZONA "A" di particolare pregio ambientale.

***Identificazione pregressa dei beni***

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

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

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in una abitazione di tipo rurale, categoria catastale A/6, sita in Campochiaro (CB) al FG.19 p.IIIa 338 Sub.1, nonché un deposito, categoria catastale C/2, sito in Campochiaro (CB) al FG. 19 p.IIIa 338 Sub.2.

Dal confronto con i dati catastali precedentemente assunti dei beni oggetto di stima, fino al primo titolo anteriore al ventennio è risultato che gli immobili non hanno subito variazioni nell'identificazione catastale dall'impianto meccanografico.

- ❖ *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;*

Il confronto con i titoli di provenienza e le note di trascrizione dei passaggi intermedi conferma la coerenza documentale tra gli atti e le risultanze attuali.

L'atto del 1967 menziona espressamente l'acquisto del sub.1 alla partita 535, foglio 19, numero 338/1 di 6 vani (sito nell'attuale Traversa di via San Rocco).

L'atto del 1972 descrive il sub. 2 identificandolo alla partita 97, foglio 19, numero 338/2 di 28 metri quadri in Salita Umberto I **(Rif. All. 8)**.

❖ *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Non risultano precedenti pignoramenti opponibili alla vendita.

*Ai fini di cui sopra, allegghi:*

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

Si allegano l'estratto di mappa **(Rif. All. 2)** le visure catastali attuali e storiche **(Rif. All. 3)**. A seguito di consultazione degli atti cartacei negli archivi catastali si è potuto rinvenire la cosiddetta "Busta catastale" (tecnicamente "busta di particella" o "fascicolo di fabbricato"), ovvero la documentazione storica dell'immobile, custodita dall'ufficio Tecnico Erariale. In tale cartella non sono stati ritrovati, risultando perciò assenti, sia l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, sia la planimetria catastale.

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 corso dei sopralluoghi non è stato possibile rilevare difformità catastali in quanto, come detto, non esiste agli atti alcuna planimetria catastale né elaborato planimetrico, con cui effettuare la verifica.

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

Non è stato possibile rilevare difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, in quanto non sono presenti planimetrie catastali dei beni oggetto di procedura.

- 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.*

L'abitazione e il deposito allo stato attuale non sono utilizzati da nessuno. L'abitazione e il deposito sono privi di utenze idriche ed elettriche. Non è presente un impianto di riscaldamento.

*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.*

La sig.ra \_\_\_\_\_ durante il sopralluogo ha dichiarato che gli immobili oggetto di perizia non sono utilizzati e locati.

### 3. *Determini il valore locativo del bene*

Gli immobili versano in cattive condizioni, in particolare gli impianti elettrico ed idrico non risultano a norma, non è presente un impianto di riscaldamento, e gran parte delle finiture risultano in cattivo stato o del tutto assenti. Attualmente gli immobili **non sono abitabili** a causa delle cattive condizioni di manutenzione ecc.. Senza un preventivo intervento di manutenzione straordinaria non è quindi possibile, allo stato attuale, locare gli immobili. In virtù di queste considerazioni si omette la determinazione del valore locativo del bene.

**- 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;*

Sulla base dell'ispezione ipotecaria (**Rif. All. 7**) non risultano iscrizioni o trascrizioni relative a diritti di usufrutto, superficie, enfiteusi, uso, abitazione o assegnazione a favore di terzi gravanti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di fallimento né all'attualità, **ma si rileva la comproprietà pro indiviso in cui l'immobile per cinque sestimi appartiene ai fratelli di Anna**

**Di Rienzo.**

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

Nel titolo di compravendita del Sub.1 del 1967 (**Rif. All. 8**), viene pattuito un diritto di costruire a spese comuni una scaletta in pietra all'interno del portone

di ingresso di una proprietà confinante: *"La vendita è fatta con le più ampie garanzie di legge, una a tutti i diritti inerenti, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, ragioni ed azioni niente escluso ed eccettuato, e specialmente al diritto di costruire, nel portone di entrata di una scaletta in pietra a spese comuni con la detta*

Dall'esame dei titoli acquisiti e della certificazione della Conservatoria, non emergono formalità ipotecarie di altra natura che interessino specificamente i Sub. 1-2, fatta eccezione per il vincolo derivante dalla procedura concorsuale.

❖ *domande giudiziali e giudizi in corso;*

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

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

Sull'immobile oggetto del pignoramento non sono presenti vincoli *storico-artistici*, tuttavia l'area in cui ricade è sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del Piano Territoriale Paesistico – ambientale della Regione Molise, approvato con L.R. del 01.12.1989 n.24 (**Rif. All. 5**).

Non risultano altri vincoli opponibili alla vendita dell'immobile.

❖ *sequestri penali ed amministrativi;*

Non risultano sequestri penali ed amministrativi opponibili alla vendita.

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

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

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.*

Non sono configurate spese di gestione, di manutenzione e condominiali. Non è costituito alcun regolamento condominiale, né tabelle millesimali.

**- E -**

### **Regolarità edilizia e 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; (...)*

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campochiaro (CB), per l'immobile oggetto di procedura non è stato possibile reperire alcuna documentazione riguardante un certificato di agibilità, titoli abilitativi, elaborati progettuali, collaudi, condoni eventuali, formalità, oneri amministrativi da versare al comune, atti di vincolo di carattere di accorpamento territoriale, e l'esistenza e attestazione di eventuale oblazioni per abusi edilizi e penali ancora da versare al comune. **L'ufficio tecnico del Comune di Campochiaro ha dichiarato che non sono presenti documenti/progetti relativi a detti beni.**

*(...) 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; (...)*

Presso il Comune di Campochiario non risultano titoli abilitativi che attestino la destinazione d'uso degli immobili pignorati, tuttavia le caratteristiche costruttive e la presenza della sagoma nell'estratto di mappa catastale dimostrano la natura "ante 1942" del fabbricato. In questi casi lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali che, classificando gli immobili nelle categorie A/6 e C/2, li pongono nella destinazione d'uso "residenziale" la quale è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale.

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

Come detto per quanto riguarda gli immobili di cui al FG.19 p.lla 338 sub.1-2 non risultano depositati i titoli edilizi. Dall'ispezione ipotecaria (**Rif. All. 7**), dalle risultanze catastali e dall'esame visivo delle caratteristiche costruttive degli immobili, è possibile stabilire che gli immobili siano risalenti a data antecedente al 1942.

*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. (...)*

Non essendo stato possibile reperire alcuna documentazione presso gli archivi del Comune di Campochiaro, non è possibile stabilire la presenza o meno di eventuali difformità.

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Campochiaro, sull'immobile pignorato non risultano istanze di sanatoria pendenti.

3. *Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di*

*opere rese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

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

Per quanto detto in precedenza allo stato attuale non è possibile accertare irregolarità urbanistiche.

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

Il mappale corrispondente al FG.19 particella 338, per effetto del Piano di Fabbricazione del Comune di Campochiaro (CB) e successive varianti, è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 19 Part. 338: ZONA A: Zona di particolare pregio ambientale.

*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.*

L'immobile di cui al FG.19 p.lla 338 sub.1, ancorché censito nella categoria catastale A/6 ("Abitazioni di tipo rurale"), ha totalmente perso i requisiti di ruralità, in quanto esso si trova nel centro urbano, è disabitato, degradato e non è asservito ad alcuna attività agricola attiva o a soggetti qualificati.

Dalle verifiche d'archivio, come detto, l'immobile è risultato privo di planimetria catastale. **La regolarizzazione spetterà al futuro acquirente in sede di ristrutturazione o rivendita, tramite pratica DOCFA, con obbligatorio passaggio a una categoria ordinaria (presumibilmente A/4).**

I costi per gli adempimenti, comprensivi di rilievo tecnico, onorari professionali e tributi catastali, sono quantificabili in circa **€ 2.000,00 compreso cassa, IVA e spese catastali**, quantità da decurtare dal valore di stima finale del bene.

Le ricerche in Comune non hanno prodotto titoli edilizi, ma le caratteristiche costruttive e la presenza della sagoma nell'estratto di mappa catastale dimostrano la natura "ante 1942" del fabbricato. Ai sensi del D.P.R. 380/2001, l'immobile è urbanisticamente legittimo nello stato di fatto. Non è possibile rilevare abusi né costi di sanatoria in tal senso.

**- 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.*

Il bene può essere disposto alla vendita in un **unico lotto**, composto dall'abitazione di cui al FG.19 P.IIIa 338 Sub.1 e dal deposito di cui al FG.19 P.IIIa 338 Sub.2.

Il lotto sarà quindi così composto - **LOTTO N.1 (Rif. All. 13).**



I beni sono i seguenti **(Rif. All. 2-3)**:

🔨 Abitazione di tipo rurale, proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.:

proprietà 1/6 della sig.ra

, proprietà 1/6 del

sig. \_\_\_\_\_ (cod. fisc.:

), proprietà

1/6 della sig.ra

(cod.fisc.:

proprietà 1/6 della sig.ra

(cod.

fisc.:

), proprietà 1/6 della sig.ra

cia (cod. fisc.:

), sita in Campochiaro (CB), cen-

sita in catasto fabbricati al **foglio n.19 p.IIa 338 Sub.1**, categoria A/6,

classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 111,55 Indirizzo TRAVERSA

DI VIA SAN ROCCO n.20 Piano T;

🔨 Locale deposito, proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.:

, proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.:

.. proprietà 1/6 del sig.

(cod. fisc.:

.. proprietà 1/6 della sig.ra

(cod.fisc.:

proprietà 1/6

della sig.ra

(cod. fisc.:

proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.:

.., sito in Campochiaro (CB), censita in catasto

fabbricati al **foglio n.19 p.IIa 338 Sub.2**, categoria C/2, classe 2,

Consistenza 28 mq, Rendita Euro 44,83 Indirizzo SALITA UMBERTO I

n.36 Piano T;

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

*proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di*

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni sono di proprietà per 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- G -

### **Valore del bene e costi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

### **SCOPO DELLA STIMA**

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

### **VALUTAZIONE**

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore di mercato utilizzando il criterio della stima comparativa con riferimento ad immobili simili.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto della procedura, per le sue caratteristiche *intrinseche* (forma geometrica regolare, altezza di piano, vicinanza dalla strada e facilità di accesso, ecc.) ed *estrinseche* (ubicazione, presenza di edificazioni anche commerciali e sufficienti servizi, ecc.) presenta comunque un grado di appetibilità scarso, in relazione l'attuale andamento del mercato immobiliare.

## **LOTTO 1**

### **VALUTAZIONE – LOTTO N.1**

📌 Abitazione di tipo rurale, proprietà 1/6 della sig.ra

(cod. fisc.: \_\_\_\_\_, proprietà 1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_  
(cod. fisc.: \_\_\_\_\_, proprietà 1/6 del  
sig. DI RIENZO Carmelino (cod. fisc.: \_\_\_\_\_), proprietà  
1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_  
proprietà 1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_ (cod.  
fisc.: \_\_\_\_\_, proprietà 1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_  
cia (cod. fisc.: \_\_\_\_\_, sita in Campochiaro (CB), cen-  
sita in catasto fabbricati al **foglio n.19 p.lla 338 Sub.1**, categoria A/6,  
classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Euro 111,55 Indirizzo TRAVERSA  
DI VIA SAN ROCCO n.20 Piano T;

📌 Locale deposito, proprietà 1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_ (cod. fisc.: \_\_\_\_\_  
, proprietà 1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_  
(cod. fisc.: \_\_\_\_\_, proprietà 1/6 del sig. \_\_\_\_\_  
, proprietà 1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_  
, proprietà 1/6  
della sig.ra \_\_\_\_\_  
proprietà 1/6 della sig.ra \_\_\_\_\_ (cod. fisc.: \_\_\_\_\_  
, sito in Campochiaro (CB), censita in catasto  
fabbricati al **foglio n.19 p.lla 338 Sub.2**, categoria C/2, classe 2,  
Consistenza 28 mq, Rendita Euro 44,83 Indirizzo SALITA UMBERTO I  
n.36 Piano T;

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il

questo estimativo ricercando il relativo valore utilizzando il criterio che si basa sulla *stima sintetico-comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione.

Per le sue caratteristiche intrinseche (*forma geometrica regolare, altezza di piano, vicinanza dalla strada e facilità di accesso, ecc.*) ed estrinseche (*ubicazione, presenza di edificazioni anche commerciali e sufficienti servizi, ecc.*), il bene presenta comunque grado di appetibilità basso, anche in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare.

### **INDAGINE DI MERCATO – LOTTO N.1**

La realtà di mercato del bene con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. All. 10**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate, da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

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

Pertanto, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- ✚ localizzazione;
- ✚ caratteristiche edilizie tipologiche;
- ✚ consistenza;
- ✚ vetustà;
- ✚ stato di manutenzione (strutture portanti, strutture portate, impianti);
- ✚ alea di contrattazione;
- ✚ epoca di stima;

Successivamente, tali coefficienti sono stati assegnati tenendo conto che se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al bene preso a riferimento lo stesso avrà valore maggiore di 1,00, mentre se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al bene preso a riferimento viene

assegnato un valore minore a 1,00. In seguito poi, i valori unitari che ne derivano verranno mediati tra loro, il tutto così come riportato nella tabella di seguito allegata (**Rif. All. 12**).

| RICERCA DI MERCATO - ABITAZIONE IN CAMPOCHIARO |                      |                                                                                                                                                   |                                                        |                       |                       |                       |                            |                                  |                                     |                                                      |          |                                                                |                        |
|------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| n°                                             | Immobile comparabile | Fonte di riferimento                                                                                                                              | Caratteristiche intrinseche ed esterne del comparabile |                       |                       |                       |                            | Coefficienti di differenziazione |                                     |                                                      |          |                                                                |                        |
|                                                |                      |                                                                                                                                                   | Localizzazione                                         | Anno di realizzazione | Stato di manutenzione | Consistenza (mq)      | Prezzo di riferimento €/mq | Localizzazione                   | Caratteristiche edilizie e spaziali | Consistenza                                          | Velocità | Stato di manutenzione (strutture portanti e portate, impianti) | Area di contrattazione |
| 1                                              | Appartamento         | <a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/138752976/affitto-campochiaro">https://www.immobiliare.it/annuncio/138752976/affitto-campochiaro</a> | Via Municipale 4, Campochiaro (CB)                     | 1950                  | Da ristrutturare      | 68,00                 | 154,41                     | 1,00                             | 1,05                                | 1,10                                                 | 0,97     | 1,00                                                           | 0,950                  |
| 2                                              | Appartamento         | <a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/138751116/affitto-campochiaro">https://www.immobiliare.it/annuncio/138751116/affitto-campochiaro</a> | Via Arciprete Calce 17, Campochiaro (CB)               | 1960                  | Da ristrutturare      | 42,00                 | 214,29                     | 1,00                             | 1,00                                | 1,10                                                 | 0,93     | 1,00                                                           | 0,950                  |
| 3                                              | Appartamento         | <a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/13883576/affitto-campochiaro">https://www.immobiliare.it/annuncio/13883576/affitto-campochiaro</a>   | Via San Rocco Campochiaro (CB)                         | circa 1950            | Da ristrutturare      | 100,00                | 250,00                     | 1,00                             | 1,00                                | 1,05                                                 | 0,97     | 1,00                                                           | 0,950                  |
| 4                                              | Appartamento         | <a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/13883576/affitto-campochiaro">https://www.immobiliare.it/annuncio/13883576/affitto-campochiaro</a>   | Via Mindeolo 19, Campochiaro (CB)                      | circa 1950            | Buono                 | 120,00                | 291,67                     | 1,00                             | 0,95                                | 1,03                                                 | 0,97     | 0,90                                                           | 0,950                  |
|                                                |                      |                                                                                                                                                   |                                                        |                       |                       | Valore unitario medio |                            | 227,59                           |                                     |                                                      |          |                                                                |                        |
|                                                |                      |                                                                                                                                                   |                                                        |                       |                       |                       |                            |                                  |                                     | Valore unitario medio in cifra tonda (€/mq) = 210,00 |          |                                                                |                        |

Di conseguenza, dalla ricerca di mercato effettuata e dall'assegnazione dei relativi coefficienti di differenziazione, è derivato che:

- **per l'immobile del lotto n.1 oggetto di pignoramento**, il valore unitario di vendita medio è risultato di **€/mq 210,00**, al di sotto dei valori medi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la medesima tipologia e nella zona di ubicazione dei beni di che trattasi,

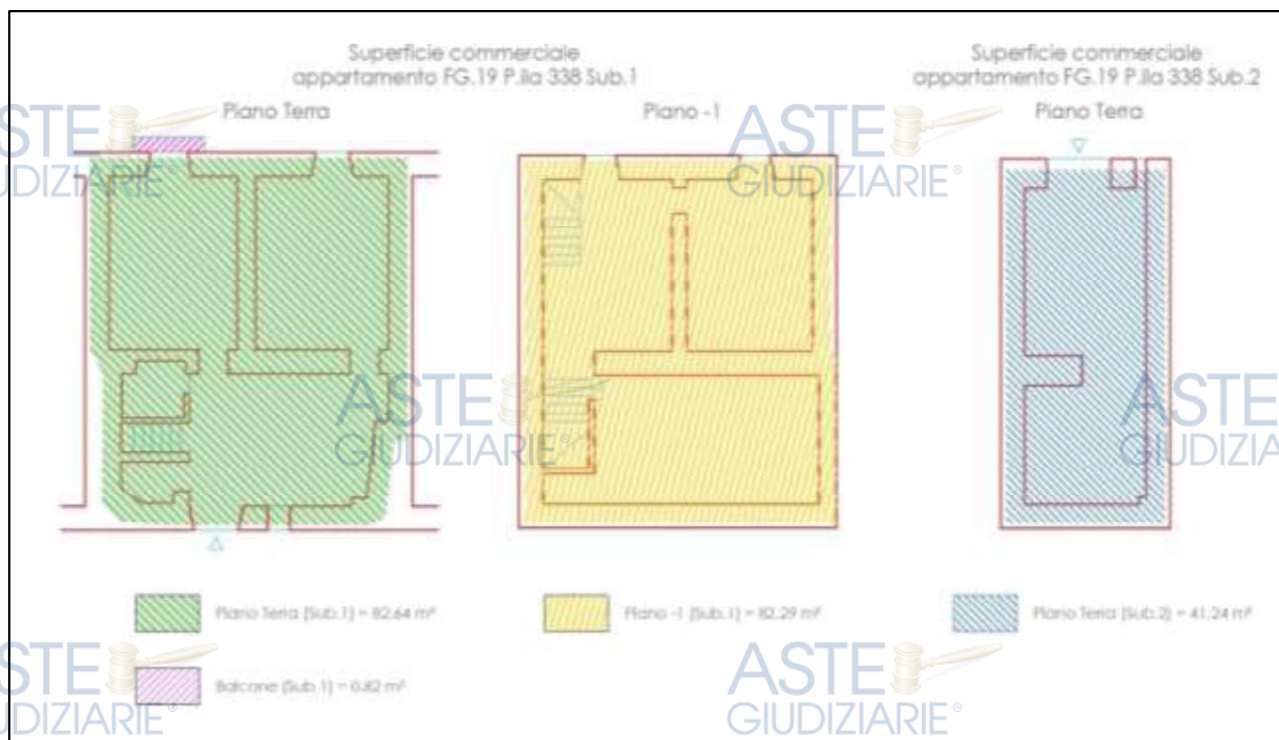


per via del mediocre stato di conservazione e manutenzione degli immobili, per la mancanza di finiture, la presenza di impianti non a norma, ecc. **(Rif. All. 11)**;

## CONSISTENZA E DATI METRICI – LOTTO N.1

La superficie commerciale è stata determinata principalmente sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo **(Rif. All. 9)**. Nel rispetto del D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Le superfici commerciali sono date dalla somma della superficie dei locali principali e degli accessori, nonché le porzioni di essi, aventi altezza utile maggiore di 1,50 m; non sono state computate quelle di altezza utile inferiore a 1,50 m.; la superficie dei balconi, terrazze e simili viene computata nella misura del 30% fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali. I seguenti elaborati mostrano graficamente le superfici individuate:



**Superficie immobile in Campochiaro FG.19 p.Ila 338 sub.1-2**

Il conteggio della superficie commerciale è riassunto nella seguente tabella:

### **SUPERFICI IMMOBILI - LOTTO 1**

| <i>Destinazione</i>   | <i>Superficie</i> | <i>Coefficiente di<br/>ragguaglio</i> | <i>Superficie<br/>commerciale</i> |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Piano Terra Sub.1     | 82,64 mq          | 1,00                                  | 82,64 mq                          |
| Balcone Sub.1         | 0,82 mq           | 0,30                                  | 0,25 mq                           |
| Piano -1 Sub.1        | 82,29 mq          | 1,00                                  | 82,29 mq                          |
| Piano terra Sub. 2    | 41,24 mq          | 0,30                                  | 12,37 mq                          |
| Totale                |                   |                                       | 177,55 mq                         |
| <b>Totale in c.t.</b> |                   |                                       | <b>178,00 mq</b>                  |

La superficie commerciale, in cifra tonda è quindi pari a mq 178,00.

### **VALUTAZIONE DEI BENI – LOTTO N.1**

In riferimento a quanto in precedenza riportato, per quanto riguarda il fabbricato con deposito appartenenti al lotto n.1 si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi moltiplicando la superficie lorda ragguagliata per il relativo valore unitario medio.

$$\mathbf{V_{fabbricati Lotto 1} = 178,00 \text{ mq} \times 210,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 37.380,00}$$

A tale valore vanno dedotte le spese tecniche di accatastamento e le spese catastali. Tali spese sono state quantificate in circa:

$$\mathbf{S_{accatastamento} = \text{€ } 2.000,00}$$

Vanno detratti ancora i costi di manutenzione straordinaria valutati in € 20.000,00 per rendere nuovamente salubre e abitabile l'unità immobiliare.

$$\mathbf{S_{manutenzione straordinaria} = \text{€ } 20.000,00}$$

In definitiva il valore totale dell'intero lotto n.1 è allora pari alla somma del valore dell'immobile, meno i costi di sanatoria e ripristino:

$$\mathbf{V_{Lotto 1} = V_{Fabbricati Lotto 1} - S_{accatastamento} - S_{manutenzione straordinaria} =}$$

$$\mathbf{V_{Lotto 1} = \text{€}37.380,00 - \text{€}22.000,00 =}$$

$$\mathbf{V_{Lotto 1} = \text{€}15.380,00 = \text{€ } 15.400,00 \text{ in c.t.}}$$

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.

Non sono presenti costruzioni abusive.

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

I beni inclusi nella presente perizia risultano **di proprietà della sig.ra**  
**per 1/6** e sono stati pignorati per la sola quota parte. Come stabilito in precedenza, la stima della valutazione dell'intera proprietà è risultata pari a € 15.400,00 per cui la quota parte corrisponde a:

$$V_{\text{quota } 1/6} = € 15.400,00 / 6 = \mathbf{€ 2.563,33} \text{ in c.t. } \mathbf{2.500,00}$$

## CONCLUSIONI

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

Gli immobili possono essere venduti in **un unico lotto (Rif. All. 13) in quanto non divisibile:**

### **Lotto n.1.**

Abitazione di tipo rurale con deposito, ubicati nel territorio di Campochiaro (CB), nel pieno centro abitato principale. Sono composti dagli immobili in Campochiaro (CB) di cui al FG. 19 p.III n. 338 Sub.1-2.

Il valore di stima dei beni appartenenti al lotto n.1 è pari ad **€ 15.400,00.**

## Riepilogo lotto

| DESCRIZIONE | VALUTAZIONE<br>Intero Lotto | COSTI<br>manutenzione e acca-<br>tamento planime-<br>tria | PREZZO DI VENDITA<br>Intero Lotto |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lotto n.1   | € 37.380,00                 | € 22.000,00                                               | € 15.400,00 (in c.t.)             |

$$V_{\text{quota 1/6}} = € 15.400,00 / 6 = \mathbf{€ 2.563,33 \text{ in c.t. } 2.500,00}$$

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.45+2 pagine e n.14 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 24.07.2026

**IL CTU**

Dott. Ing. Antonello Santino PANICHELLA

