



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sezione Esecuzioni Immobiliari**Procedura per espropriazione immobiliare promossa da**

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro**Nr. 12/2019 R.G. Es.***Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Claudia CARISSIMI**Esperto C.T.U. dott. Ing. Assunta di Bartolomeo*

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione,

con Decreto del 23 maggio 2019 il G.E. dott.ssa RAUSO Simona nominava, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, la sottoscritta Ing. Assunta di Bartolomeo, libero professionista iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Campobasso.

In data 06 giugno 2019 alla sottoscritta C.T.U., prestato giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale, veniva conferito l'incarico con i quesiti di cui al Verbale di Conferimento Incarico CTU.

Successivamente il G.E. dott.ssa RAUSO Simona con provvedimento del 28/12/2019 sospendeva la procedura esecutiva per 24 mesi.

Nell'udienza del 19 gennaio 2022 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione stabiliva la ripresa delle operazioni peritali e, a seguito di richiesta della sottoscritta, concedeva, in data 26 gennaio 2022, proroga di 90 giorni (a far data dal 20 gennaio 2022) per la consegna della CTU.

QUESITI

Si veda in proposito "Verbale di Conferimento Incarico CTU.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I., è stato effettuato il controllo relativo alla completezza del Certificato notarile, di cui all'Art. 567, comma 2, del c.p.c., presente agli atti, riscontrandone la regolarità, in conseguenza di ciò è stato disposto l'inizio delle operazioni peritali mediante sopralluogo per il giorno 08 febbraio 2022 dandone notizia alle parti a mezzo Posta Elettronica Certificata (per INTESA SANPAOLO S.P.A. tramite avv. FERRI Antonio) e a mezzo raccomandate n° 20039601817-2 e n° 20039601816-1 (rispettivamente per Sig.ra [REDACTED]).

A seguito di varie vicissitudini, ampiamente descritte nel "verbale operazioni peritali" che alla presente si allega (cfr. Allegato n°1), l'inizio delle operazioni stesse veniva definitivamente fissato per il giorno 03 marzo 2022, la nuova data veniva comunicata alle parti tramite PEC in data 23 febbraio 2022.

All'appuntamento, fissato per le ore 10.00 presso gli immobili, oggetto di accertamento, ubicati in Campobasso alla Contrada Macchie n°82 erano presenti, oltre alla scrivente CTU,:

- per la parte creditrice procedente: nessuno
- per la parte debitrice: il sig.re [REDACTED]

il Sig.re [REDACTED]

Nonostante la mancata presenza della parte creditrice, si decideva, comunque, di effettuare sopralluogo presso i beni colpiti da pignoramento.

Le operazioni peritali si concludono alle ore 10.50.

Nei giorni precedenti ed in quelli successivi sono state svolte ricerche e verifiche urbanistiche e catastali presso i competenti uffici del Comune di Cam-

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

pobasso (CB) e dell'Agenzia del Territorio di Campobasso.

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sui luoghi nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dalla S.V.I., la scrivente si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

B.1. Identificazione e descrizione attuale dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono n°2 (Due) e di seguito elencati:

- a) Unità negoziale n°1: immobile ad uso residenziale (appartamento)
- b) Unità negoziale n°2: immobile ad uso residenziale (appartamento).

Si precisa che tutti i dati immobiliari riguardanti la misurazione delle caratteristiche di superficie riportati nelle successive "Tabella dei dati" sono stati estrapolati dalle piante allegata ai P.d.C. rilasciati e/o piante catastali (cf. *Allegati nn°4,5 e 10*).

Per la misurazione delle superfici costruite (fabbricate), facendo riferimento ai dettami del *Codice Definitorio dei Termini*, realizzato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Tecnico – in collaborazione con Tecnoborsa, è stato utilizzato il seguente criterio.

Superficie lorda => superficie che rappresenta, nel caso in cui si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistica), la superficie coperta, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

massimo di 25 cm.

Superficie commerciale appartamento => somma tra la superficie principale (residenza) e le superfici secondarie (balconi, cantine, ecc.) moltiplicate, ognuna, per i rispettivi indici/rapporti mercantili.

Tipologia, dati, descrizione, confini.

a) Unità negoziale n°1.

Il bene pignorato, con diritto di nuda proprietà in capo alla Sig.ra [REDACTED] con diritto di usufrutto in capo al Sig. re [REDACTED] [REDACTED] è ubicato in agro del Comune di Campobasso e risulta così identificato:

ubicazione e descrizione

Appartamento ubicato in Campobasso alla contrada Macchie n°82, piano terra, con annessa legnaia.

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale costituito di due piani fuori terra (piano terra e primo) oltre al sottotetto. La legnaia ad esso annessa è ubicata in una costruzione esterna al fabbricato principale.

La residenza è costituita di soggiorno/pranzo, cucina, camera letto, n°1 servizio igienico, ripostiglio, disimpegno.

Al momento del sopralluogo il bene risulta in buono stato di conservazione; sono presenti: impianto idro-sanitario, impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento. I pavimenti e i rivestimenti sono, rispettivamente, in monocottura e ceramica, le tramezzature (in mattoni forati con sovrastante intonaco civile) risultano in tutti gli ambienti tinteggiate. Gli infissi, sia esterni che interni, sono in legno, quelli esterni sono dotati di vetro camera (sono

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

presenti anche doppi infissi in alluminio elettrocolore); le pareti esterne di pompagno, in muratura con finitura ad intonaco, risultano parzialmente tinteggiate.

Per quanto riguarda l'annessa legnaia, risulta in mediocre stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate ma prive di tinteggiatura, gli infissi in alluminio anodizzato. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico.

Una porzione della residenza, in particolare quella utilizzata quale camera da letto matrimoniale, nel permesso di costruire rilasciato ha destinazione d'uso "deposito"; si precisa, sin d'ora, che tale superficie, in tutto il presente referto, sarà considerata "cantina" non essendo possibile, al momento, ipotizzare un cambio di destinazione d'uso.

Tabella dei dati

Destinazione d'uso	Piano	Sup.lorda mq	Indici mercantili	Sup. commerciale mq
abitazione	Terra	71,00	1	71,00
Deposito/cantina	Terra	19,30	0,43	7,32
Legnaia	Terra	44,50	0,33	13,20
Superficie commerciale totale arrotondata				91,50

Identificazione catastale

DATI IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO					
Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita (€)
45	480	10	1	A/4	3	5 vani	102 m ² (escluso aree esterne => 102 m ²)	309,87

Nella residenza, sono state riscontrate le seguenti **differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali**:

- Diverso lay-out distributivo;
- Diversa ubicazione dell'ingresso alla residenza che risulta collocato sul

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

fronte dell'edificio e non in nicchia come, invece, riportato nelle planimetrie catastali,

- c) Diversa destinazione d'uso di un ambiente che, come già detto in precedenza, è adibito a "camera letto" invece che a "deposito".

E' necessaria una variazione catastale per modifiche interne di lay-out distributivo che dovrà, necessariamente, in precedenza, essere oggetto di procedura di sanatoria.

Al momento non essendo ipotizzabile una sanatoria riguardante l'aumento di volumetria conseguente alla ubicazione dell'ingresso alla residenza sul fronte del fabbricato né, tantomeno, una sanatoria riguardante la diversa destinazione d'uso del locale della residenza che, autorizzato quale "deposito", al momento del sopralluogo risulta essere "camera da letto", il nuovo accatastamento dovrà riportare oltre che il nuovo stato distributivo interno anche le esatte destinazioni d'uso dei locali così come approvate dagli atti autorizzativi.

Si precisa che lo stato catastale attuale risulta conforme ai P.d.C. rilasciati nel 2006.

Confini

L'immobile confina con corte comune, con proprietà

Titoli di provenienza

L'immobile ubicato in Campobasso alla contrada Macchie n°82, identificato al N.C.E.U. al F.oglio 45 – P.Ila 460 – Sub.10 è pervenuto, per il diritto pari a 1/1 di nuda proprietà, alla Sig.ra XXXXXXXXXX, tramite ATTO di DONAZIONE (cf. Allegato n°5) redatto dal Notaio in Isernia dott. Giuseppe

Publicazione
ripubblicazione o ripro



GAMBERALE in data 17 Dicembre 2005 – Rep. n°205118 – Registrato in
 Isernia in data 04 gennaio 2006 alla Serie 1V n°12 – Trascritto presso
 l'Agenzia delle Entrate di Campobasso in data 18 gennaio 2006 ai
 nn°586/456 di formalità (nello stesso Atto di Donazione il Sig.re
 [REDACTED] si riserva i diritti pari a 1/1 di usufrutto).

Dante causa. Sig.re [REDACTED]
 [REDACTED]

Al dante causa, il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui
 fa parte l'unità negoziale n°1 era pervenuto tramite ATTO DI DONAZIONE
 (cfr. Allegato n°7) redatto dal Notaio dott. Gennaro DE PAOLA in data 02
 aprile 1973 – Rep n° 9542 - Trascritto presso la Conservatoria dei Registri
 Immobiliari di Campobasso al n° 4169 di Registro particolare del 1973 –
 (dalla relazione Notarile. Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cam-
 pobasso - Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 03 aprile 1973 ai
 nn°4523/4169 di formalità).

b) Unità negoziale n°2

Il bene pignorato, con diritto di piena proprietà in capo alla Sig.ra
 [REDACTED] è ubicato in agro del Comune di Campobasso e risulta
 così identificato:

ubicazione e descrizione

Appartamento ubicato in Campobasso alla contrada Macchie n°82, piano
 primo con annessa soffitta al piano secondo (sottotetto).

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo e secondo (sottotetto) di un fab-
 bricato ad uso residenziale costituito di due piani fuori terra (piano terra e

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

primo) oltre al piano sottotetto.

L'unità immobiliare è costituita di:

piano primo => cucina – pranzo/soggiorno, cameretta, camera letto matrimoniale, cabina armadio, n°1 servizio igienico, ripostiglio, disimpegno, terrazzo, balconi.

piano secondo sottotetto => soffitta, balcone.

Alla residenza si accede tramite una scala esterna al fabbricato; i due piani che costituiscono l'unità negoziale n°2 non sono collegati tra loro, infatti, alla soffitta ubicata al piano secondo si accede solo tramite scala portatile.

Al momento del sopralluogo il bene ubicato al piano primo risulta essere in ottimo stato di conservazione, sono presenti impianto idro-sanitario, impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in monocottura e parquet (camera matrimoniale), i rivestimenti sono in ceramica, le tramezzature (in mattoni forati con sovrastante intonaco civile) risultano in tutti gli ambienti tinteggiate. Gli infissi, sia esterni che interni, sono in legno; quelli esterni sono dotati di vetro camera. Nella soffitta ubicata al piano secondo, al momento del sopralluogo, risultano essere in corso lavori edili: sono state realizzate le tramezzature, parzialmente gli impianti idro/sanitario ed idrico, l'impianto elettrico, gli intonaci e, parzialmente, le rasature degli stessi, risultano installati gli infissi esterni. Le pareti esterne di pompagno sono in muratura con finitura ad intonaco e successiva tinteggiatura.

Una porzione della residenza, in particolare quella ubicata al piano primo avente altezza variabile, che al momento del sopralluogo risulta essere adibita a camera letto matrimoniale, cabina armadio, disimpegno e servizio

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



igienico, nel permesso di costruire rilasciato e nelle planimetrie catastali ha, invece, destinazione d'uso "sottotetto"; si precisa, sin d'ora, che tale superficie, in tutto il presente referto, sarà considerata "soffitta" non essendo possibile, al momento, ipotizzare un cambio di destinazione d'uso.

Tabella dei dati

Destinazione d'uso		Piano	Sup.lorda mq	Indici mercantili	Sup. commer- ciale mq
abitazione	Superficie coperta	Primo	63,50	1	63,50
	Terrazzo		27,80	0,30	8,34
	Balcone		11,40	0,30	3,42
soffitta	Superficie coperta	Primo sottotetto	46,80	0,40	18,72
	balcone		3,10	0,30	0,93
	Superficie coperta	Secondo sottotetto	54,50	0,40	21,80
	balcone		10,00	0,30	3,00
	Superficie commerciale totale arrotondato				120,00

identificazione catastale

DATI IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO					
Foglio	P.I.a	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita (€)
45	460	13	1	A/4	3	4,5 vani	96 m ² (escluso aree esterne** 96 m ²)	232,41

Nella unità negoziale n°2 sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali:

- Diverso lay-out distributivo del bene ubicato al piano primo e assenza della scala di collegamento con il sottotetto ubicato al piano secondo;
- Diverso lay-out distributivo del bene ubicato al piano secondo sottotetto dove risultano realizzate alcune partizioni interne;
- Portoncino di ingresso alla residenza ubicato in diversa posizione, diversa dimensione e collocazione dei vani finestra del piano primo e se.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

condo dove, tra l'altro, un vano finestra non risulta realizzato; tutto ciò, naturalmente ha, come conseguenza una modifica dei prospetti autorizzati con il P.d.C. n° 210/2006 e successiva Voltura 252/2006.

- d) Diversa destinazione d'uso, come già detto in precedenza, della porzione di unità immobiliare ubicata al piano primo che, risulta essere adibita a "residenza" invece che a "sottotetto/soffitta".

E' necessaria una variazione catastale per modifiche interne di lay-out distributivo e di prospetto che dovrà, necessariamente, in precedenza, essere oggetto di procedura di sanatoria. Al momento non è ipotizzabile una sanatoria riguardante la diversa destinazione d'uso degli ambienti ubicati al piano primo adibiti a "residenza" (camera letto matrimoniale, servizio igienico ecc.) e, autorizzati, quale "sottotetto". Il nuovo accatastamento, quindi, dovrà riportare le esatte destinazioni d'uso dei locali così come approvate dagli atti autorizzativi.

Confini


L'immobile confina con proprietà [REDACTED]

Titoli di provenienza

L'immobile ubicato in Campobasso alla contrada Macchie n°82, identificato al N.C.E.U. al F.oglio 45 – P.Illa 460 – Sub.13 è **pervenuto all'attuale proprietaria Sig.ra [REDACTED] tramite ATTO di DONAZIONE (cf. Allegato n° 6)** redatto dal Notaio in Isernia dott. Giuseppe GAMBERALE in data 17 Dicembre 2005 – Rep. n°205118 – Registrato in Isernia in data 04 gennaio 2006 alla Serie 1V n°12 – Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso in data 18 gennaio 2006 ai nn°586/456 di formalità.

Dante causa: Sig.re [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro


Al dante causa, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità negoziale n°2 era pervenuto tramite ATTO DI DONAZIONE (cfr. Allegato n°7) redatto dal Notaio dott. Gennaro DE PAOLA in data 02 aprile 1973 - Rep n° 9542 - Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso al n° 4169 di Registro particolare del 1973 - (dalla relazione Notarile. Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 03 aprile 1973 ai nn°4523/4169 di formalità).

B.2. Identificazione progressa dei beni.

a) Unità negoziale n°1.

L'unità immobiliare attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Campobasso al F.oglio 45 - P.Illa 460 - Sub.10 ha avuto i dati catastali di seguito riportati fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc. Si allega visura storica (cfr. Allegato n°2)

In particolare, il sub.10 è stato generato dal FRAZIONAMENTO per Trasferimento di Diritti - Ristrutturazione datato 20/10/2005 con conseguente soppressione degli immobili identificati al F.oglio 45 - P.Illa 460 - subb. 6 e 7. Si allegano visure storiche (cfr. Allegato n°2-bis).

Di seguito viene indicata la situazione catastale del sub.10 a far data dalla sua creazione (20/10/2005) e dei subb. 6 e 7 fino alla data richiesta al primo titolo antecedente il ventennio.

Situazione catastale Sub.10 a far data dalla sua creazione (20/10/2005)

1. Situazione al catasto urbano dal 20/10/2005

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.10 – Cat. A/4 – Rendita 309,87 €

Intestazione dal 20/10/2005: [REDACTED] – proprietà 1/1

2. Situazione al catasto urbano dal 17/12/2005 a seguito di DONAZIONE

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.10 – Cat. A/4 – Rendita 309,87 €

Intestazione dal 17/12/2005: [REDACTED] nuda proprietà 1/1

[REDACTED] – usufrutto 1/1

3. Situazione al catasto urbano dal 09/11/2015 – inserimento dati superficie

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.10 – Cat. A/4 – Rendita 309,87 €

Intestazione dal 09/11/2015: [REDACTED] nuda proprietà 1/1

[REDACTED] – usufrutto 1/1

Situazione catastale Sub.6 fino alla data della sua soppressione (20/10/2005)

1. Situazione al catasto urbano alla data della sua creazione (01/06/2000)

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.6 – Cat.C/2 – Rendita 451.000,00 lire

Intestazione dal 01/06/2000: [REDACTED] – proprietà 1/1

2. Situazione al catasto urbano dal 12/10/2001 – variazione di classamento

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.6 – Cat.C/2 – Rendita 232,92 €

Intestazione dal 12/10/2001: [REDACTED] – proprietà 1/1

3. Situazione al catasto urbano dal 13/08/2002 alla data della soppressione

– variazione tariffe

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.6 – Cat.C/2 – Rendita 199,04 €

Intestazione dal 13/08/2002: [REDACTED] – proprietà 1/1

Situazione catastale Sub.7 fino alla data della sua soppressione (20/10/2005)

1. Situazione al catasto urbano alla data della sua creazione /01/06/2000

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.7 – Cat.A/4 – Rendita 1.080.000 lire

Intestazione dal 01/06/2000: [REDACTED] – proprietà 1/1

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

2. Situazione al catasto urbano dal 12/10/2001 – variazione di classamento

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.7 – Cat.A/4 – Rendita 557,77 €

Intestazione dal 12/10/2001. [REDACTED] – proprietà 1/1

3. Situazione al catasto urbano dal 13/08/2002 alla data della soppressione – variazione tariffe

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.7 – Cat.A/4 – Rendita 464,81 €

Intestazione dal 13/08/2002. [REDACTED] proprietà 1/1

b) Unità negoziale n°2

L'unità immobiliare attualmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Campobasso al F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.13 ha avuto i dati catastali di seguito riportati fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc. Si allega visura storica (cfr. Allegato n°3)

In particolare, il sub.13 è stato generato dall' AMPLIAMENTO datato 10/06/2009 con conseguente soppressione dell'immobile identificato al F.glio 45 – P.IIa 460 – sub.12, quest'ultimo era stato generato dal FRAZIONAMENTO per Trasferimento di Diritti – Ristrutturazione – datato 20/10/2005 con conseguente soppressione degli immobili identificati al F.Glio 45 – P.IIa 460 . subb. 6 e 7. Si allegano visure storiche (cfr. Allegato n°2-bis e 3-bis).

Di seguito viene indicata la situazione catastale del sub.13 a far data dalla sua creazione (10/06/2009) e del sub.12 fino alla data richiesta al primo titolo antecedente il ventennio

Situazione catastale Sub.13 a far data dalla sua creazione (10/06/2009)

1. Situazione al catasto urbano dal 10/06/2009

F.glio 45 – P.IIa 460 – Sub.13 – Cat. A/4 – Rendita 232,41 €

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Intestazione dal 10/06/2009: [REDACTED] – proprietà 1/1

2. Situazione al catasto urbano dal 10/06/2010 – variazione di classamento

F.oglio 45 – P.IIa 460 – Sub.13 – Cat. A/4 – Rendita 232,41 €

Intestazione dal 10/06/2010: [REDACTED] – proprietà 1/1

3. Situazione al catasto urbano dal 09/11/2015 – inserimento dati superficie

F.oglio 45 – P.IIa 460 – Sub.13 – Rendita 232,41 €

Intestazione dal 09/11/2015: [REDACTED] – proprietà 1/1

Situazione catastale Sub.12 fino alla data della sua soppressione(10/06/2009)

1. Situazione al catasto urbano alla data della sua creazione (20/10/2005)

F.oglio 45 – P.IIa 460 – Sub.12 – Cat. A/4 – Rendita 154,94 €

Intestazione dal 01/06/2000: [REDACTED] – proprietà 1/1

2. Situazione al catasto urbano dal 17/12/2005 – Donazione – alla data della sua soppressione (10/06/2009)

F.oglio 45 – P.IIa 460 – Sub.12 – Cat. A/4 – Rendita 154,94 €

Intestazione dal 17/12/2005 [REDACTED] – proprietà 1/1

Il subalterno 12 è stato generato, come già detto, dal FRAZIONAMENTO per Trasferimento di Diritti – Ristrutturazione – datato 20/10/2005 con conseguente soppressione degli immobili identificati al F. Olio 45 – P. IIa 460 - subb. 6 e 7; per quanto riguarda la situazione catastale dei subb. n° 6 e 7 si fa riferimento a quanto già affermato nelle pagine precedenti.

C. STATO DI POSSESSO.

a) Unità negoziale n° 1

L'unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito in Campobasso alla c.da Macchie, 82 e annessa legnaia risulta "occupata".

In particolare, l'unità immobiliare è utilizzata quale residenza dal sig.re

Publicazione
ripubblicazione o ripro

██████████ in quanto usufruttuario.

b) Unità negoziale n° 2

L'unità immobiliare ubicata al piano primo e secondo (sottotetto) del fabbricato sito in Campobasso alla c.da Macchie, 82 risulta "occupata".

In particolare, l'unità immobiliare è utilizzata quale residenza dalla proprietaria sig.ra ██████████

D. FORMALITÀ, VINCOLI o oneri anche di natura condominiale

a) Unità negoziale n° 1

A conferma di quanto indicato nella relazione notarile, sull'unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito in Campobasso alla c.da Macchie, 82 ad uso appartamento e annessa legnaia identificata al N.C.E.U. del Comune di Campobasso al F.oglio 45 – P.Illa 460 – Sub 10, si evidenziano le seguenti formalità ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 08 giugno 2006 ai nn°6493/1040

Motivazione: concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Gamberale Giuseppe il 16 maggio 2006 – Repertorio n°208694

Soggetto a favore: SANPAOLO IMI S.p.A con sede in Torino (TO)

P.IVA.: 06210280019

Domicilio ipotecario in Torino – Piazza San Carlo, 156

Soggetti contro: ██████████

Per i diritti pari 1/1 di nuda proprietà

██████████

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

[REDACTED]
Per i diritti pari a 1/1 di usufrutto

[REDACTED]
 debitore non datore di ipoteca

Importo ipotecario: 104.000,00 €

Importo capitale: 52.000,00 €

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 20 marzo 2019 ai nn°
 2898/2229

Motivazione: Verbale di pignoramento immobili notificato il 20 marzo
 2019 dall'UNEP – Corte di Appello di Campobasso –
 Repertorio n°336

Soggetto a favore: INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO)
 P.IVA. 00799960158

Soggetti contro: [REDACTED]

Per i diritti pari 1/1 di nuda proprietà

[REDACTED]
Per i diritti pari a 1/1 di usufrutto

b) Unità negoziale n° 2

A conferma di quanto indicato nella relazione notarile, sull'unità immobiliare
 ubicata al piano primo e sottotetto del fabbricato sito in Campobasso alla
 c.da Macchie, 82 ad uso appartamento e annessa soffitta identificata al

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

N.C.E.U. del Comune di Campobasso al F.oglio 45 – P.IIa 460 – Sub.13, si evidenziano le seguenti formalità ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 08 giugno 2006 ai nn°6493/1040

Motivazione: concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Gamberale Giuseppe il 16 maggio 2006 – Repertorio n°208694

Soggetto a favore: SANPAOLO IMI S.p.A con sede in Torino (TO)
P.IVA.: 06210280019
Domicilio ipotecario in Torino – Piazza San Carlo, 156

Soggetti contro:

Per i diritti pari 1/1 di piena proprietà

debitore non datore di ipoteca

Importo ipotecario: 104.000,00 €

Importo capitale: 52.000,00 €

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 20 marzo 2019 ai nn°
2898/2229

Motivazione: Verbale di pignoramento immobili notificato il 20 marzo 2019 dall'UNEP – Corte di Appello di Campobasso – Repertorio n°336

Soggetto a favore: INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO)
P.IVA: 00799960158

Soggetto contro:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per i diritti pari 1/1 di piena proprietà

Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a oneri di natura condominiale in quanto in entrambi i casi non è costituito condominio.

E. REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Il fabbricato entro cui sono allocate le unità negoziali n° 1 e n° 2 di cui al presente referto, è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- L.E. n° 1 del 03 gennaio 1973;
- C.E. in sanatoria (condono edilizio) n° 56/C del 05 febbraio 1998;
- P.d.C. n° 210 del 25 agosto 2006 (cfr. Allegato n°8);
- P.d.C. (Voltura) n°252 del 23 ottobre 2006 (cfr. Allegato n°9).

a) Unità negoziale n°1

Lo stato dei luoghi, come già detto precedentemente, al momento del sopralluogo:

- Non risulta conforme a quanto riportato nelle piante allegate al P.d.C. n° 210 del 25/08/2006 e successivo P.d.C. n°252 del 23/10/2006 di Voltura.

Le difformità riguardano:

- 1) una diversa collocazione delle tramezzature interne;
- 2) una diversa collocazione del portoncino di ingresso che risulta ubi-

Publicazione
ripubblicazione o ripro

cato sul fronte del fabbricato con conseguente aumento della superficie in pianta dell'unità immobiliare e aumento di volume;

- 3) diversa destinazione d'uso di un ambiente che risulta essere adibito a "camera letto" invece che a "deposito".

A seguito di quanto detto **non si può dichiarare la regolarità urbanistica ed edilizia.**

Per quanto concerne il punto 1), la regolarità edilizia ed urbanistica potrà essere ottenuta depositando presso il comune interessato una S.C.I.A. a sanatoria.

Per quanto concerne i punti nn° 2) e 3), al momento l'unica procedura ipotizzabile è quella di una richiesta di "permesso di costruire in sanatoria" nel caso in cui il lotto di terreno su cui è realizzato l'intero fabbricato avesse ancora, capienza per quanto riguarda gli indici di fabbricazione; se ciò non accadesse, non essendo possibile alla data attuale adottare nessuna procedura di condono edilizio, sarà necessario procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato con i P.d.C. rilasciati nel 2006.

Successivamente alla regolarizzazione di quanto sopra indicato sarà indispensabile effettuare una variazione catastale che riporti il nuovo lay-out distributivo e le esatte destinazioni d'uso degli ambienti.

b) Unità negoziale n°2

Lo stato dei luoghi, come già detto precedentemente, al momento del sopralluogo:

- Non risulta conforme a quanto riportato nelle piante allegate al P.d.C n°210 del 25/08/2006 e successivo P.d.C. n°252 del 23/10/2006 di
Volture.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Le difformità riguardano:

- 1) Diversa distribuzione delle tramezzature interne della porzione di unità immobiliare ubicata al piano primo;
- 2) Realizzazione di tramezzature nella porzione di unità immobiliare ubicata al piano primo sottotetto;
- 2) Realizzazione di tramezzature nella porzione di unità immobiliare ubicata al piano secondo sottotetto;
- 3) Non realizzazione della scala interna;
- 4) Modifica di prospetti per diversa ubicazione e/o diversa dimensione dei vani porta e/o finestra di entrambi i piani che costituiscono l'unità immobiliare;
- 5) Cambio di destinazione d'uso della porzione di unità immobiliare ubicata al piano primo (sottotetto) che autorizzata quale "soffitta" viene utilizzata come "residenza".

A seguito di quanto sopra **non si può dichiarare la conformità urbanistica ed edilizia.**

Per quanto concerne i punti nn°1,2,3 e 4, la regolarità edilizia ed urbanistica potrà essere ottenuta depositando presso il comune interessato una S.C.I.A. a sanatoria.

Per quanto concerne il punto n°5, al momento l'unica procedura ipotizzabile è quella di una richiesta di "permesso di costruire in sanatoria" nel caso in cui il lotto di terreno su cui è realizzato l'intero fabbricato avesse, ancora, capienza per quanto riguarda gli indici di fabbricazione, se ciò non accadesse, non essendo possibile alla data attuale adottare nessuna procedura di condono edilizio, sarà necessario procedere ad un ripristino dello stato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



d'uso così come autorizzato dal P.d.C. rilasciato.

Successivamente alla regolarizzazione di quanto sopra indicato sarà indispensabile effettuare una variazione catastale che riporti il nuovo lay-out distributivo e le esatte destinazioni d'uso degli ambienti.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

E' possibile vendere i beni in due lotti.

LOTTO 1 – Unità immobiliare sita in Campobasso alla c.da Macchie, 82

N.C.E.U. - Fg 45 – P.IIa 460 -Sub-10 – Cat. A/4 – Rendita 309,87 €

LOTTO 2 – Unità immobiliare sita in Campobasso alla c.da Macchie, 82

N.C.E.U. - Fg 45 – P.IIa 460 -Sub-13 – Cat. A/4 – Rendita 232,41 €

G. VALORE DEI BENI E COSTI

Descrizione della Zona cittadina

Entrambe le unità negoziali sono ubicate entro il fabbricato sito in Campobasso alla c.da Macchie,82, in una Zona semiperiferica della città di Campobasso.

La zona, che risulta distante dal centro cittadino all'incirca 2,00 Km, è a prevalente carattere residenziale (fabbricati residenziali di piccole dimensioni e villette unifamiliari); sono presenti, comunque, attività commerciali quali ristoranti e concessionarie auto. La zona risulta ben collegata con le principali reti viarie urbane, servita da mezzi di collegamento pubblici; non è distante dal Liceo Scientifico A. Romita e dalla sede distrettuale ANAS.

Criterio di stima

Il metodo di stima adottato, per la determinazione del valore di mercato di entrambe le unità negoziali, è quello che gli International Valuation Standard considerano tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



immobile: il "Market Approach" (metodo del confronto di mercato).

Secondo l'International Valuation Standard, il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La scelta del "Market Approach" quale metodo di stima è conseguenza del buon numero di transazioni immobiliari di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e nella stessa zona cittadina.

Il Market Approach è, infatti, un metodo di stima basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) ed un insieme di immobili di confronto simili (Comparabili), scambiati di recente e di prezzo noti, è, quindi, applicabile solo quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni immobiliari.

Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili, si basa, quindi, sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili e su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti da quelli che vengono definiti "Prezzi Marginali delle caratteristiche immobiliari"; essi spiegano la variazione del prezzo totale al variare di ogni singola caratteristica considerata e possono essere espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



L'attività estimativa è stata caratterizzata dalle seguenti fasi lavorative:

- 1 analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2 rilevazione dei dati immobiliari (piante, ecc.);
- 3 scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4 compilazione della tabella dei dati;
- 5 stima dei prezzi marginali;
- 6 redazione della tabella di valutazione;
- 7 sintesi valutativa.

Si precisa che i prezzi marginali (rapporti mercantili) che verranno di seguito stimati sono gli stessi per entrambe le unità negoziali essendo ubicate all'interno dello stesso fabbricato ed avendo, in conseguenza di ciò, posto a confronto i medesimi comparabili.

Analisi del mercato

L'analisi del mercato ha evidenziato, nella zona cittadina ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (Subject), un discreto numero di transazioni di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamenti ubicati in fabbricati di piccole dimensioni di categoria catastale A/3 e/o A/4); in particolare nell'ambito nella stessa c.da Macchie, sono stati rintracciati n°3 recenti atti di compravendita riguardanti immobili (denominati, nel proseguo, comparabile A, B e C) della stessa tipologia edilizia del Subject.

.....

.....

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Comparabile A

Descrizione: appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato ad uso abitativo sito in Campobasso alla c.da Macchie snc costituito di 4 ambienti: ingresso/soggiorno, cucina, due camere letto, 1 servizio igienico, ripostiglio, disimpegno, balcone,

Fonte dato: Atto di Compravendita redatto dal Notaio in Campobasso dott. Nicola Pilla in data 17/12/021 – Rep. n°7113 – Racc. n°5491

Definizione prezzo: 70.000,00 € in data 17/12/2021.

Comparabile B

Descrizione: Appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato ad uso abitativo sito in c.da Macchie, 29 con annessa area esterna ad uso esclusivo costituito di 4 ambienti: ingresso, cucina, soggiorno, due camere letto 1 servizio igienico e disimpegno.

E' presente anche una cantina ubicata al piano terra.

Fonte dato: Atto di Compravendita redatto dal Notaio in Campobasso dott.ssa Anna Farinaccio in data 07/05/2021 – Rep. n°7435 – Racc. n°4304

Definizione prezzo: 55.000,00 € in data 07/05/2021.

Comparabile C

Descrizione: Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato ad uso commerciale e abitativo sito in Campobasso alla c.da Macchie,98, costituito di ingresso, cucina, n° 3 camere, n° 1 servizio igienico, disimpegno, balcone con annessa cantina al piano seminterrato

Fonte dato: Atto di Compravendita redatto dal Notaio in Campobasso

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

dott.ssa Claudia Oliva in data 11/08/2020 – Rep. n° 8367 –

Racc. n°6465

Definizione prezzo: 37.000,00 € in data 11/08/2020

Rilevazione dei dati immobiliari e scelta delle caratteristiche immobiliari

In considerazione della tipologia edilizia del bene oggetto di stima, della presenza dello stesso numero di servizi igienici sia nel Subject che nei comparabili, considerato il diverso stato di conservazione rilevato tra i comparabili e il Subject, non essendo presenti caratteristiche immobiliari quali: affacci particolari, panorama, ecc., sono state scelte, per il procedimento di stima, **sia caratteristiche immobiliari di superficie che caratteristiche che tengano conto dello stato di manutenzione.**

Tutti i dati immobiliari riguardanti la misurazione delle caratteristiche di superficie riportati nella successiva "Tabella dei dati" sono stati estrapolati dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita, in particolare i dati relativi al Subject sono stati confrontati e verificati con quanto riportato negli elaborati grafici allegati al P.d.C. 210/2006 (cfr. Allegato n°10)

Per la misurazione delle superfici costruite (fabbricati), si faccia riferimento a quanto già detto al paragrafo B.1.

La caratteristica "stato di manutenzione" esprime un giudizio sullo stato di conservazione dell'unità immobiliare da valutare; tale giudizio viene formulato confrontando, tramite un punteggio, lo stato di manutenzione del bene da valutare con quello dei comparabili. Per lo stato di manutenzione, nell'ambito del segmento di mercato di appartenenza di entrambe le unità negoziali (appartamento) si è fatto riferimento a quattro classi: buono, di-

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



scroto, sufficiente e scarso.

Buono: non è richiesta alcuna opera di manutenzione (**punteggio 3**);

Discreto: sono richieste minime opere di manutenzione quali, per esempio, rifacimento delle tinteggiature (**punteggio 2**);

Sufficiente: sono necessarie opere di manutenzione quali, ad esempio sostituzione dei rivestimenti, pavimenti, rifacimento tinteggiature messa a norma di impianti ecc. (**punteggio 1**);

Scarso: si riscontrano situazioni di degrado che possano richiedere opere anche su elementi strutturali (**punteggio 0**).

Considerato che per una completa ristrutturazione di una unità immobiliare ad uso abitativo sono necessari circa 850,00 €/mq, considerato che tutte le caratteristiche dei comparabili devono essere rapportate al Subject, si sono considerati i seguenti parametri per il passaggio da una classe all'altra dello stato di manutenzione.

30% del costo di ristrutturazione per il passaggio da Discreto a Buono

35% del costo di ristrutturazione per il passaggio da Sufficiente a Discreto

35% del costo di ristrutturazione per il passaggio da Scarso a Sufficiente

Lo stato di manutenzione dei comparabili è stato estrapolato dagli atti di compravendita dai quali è stato possibile rilevare oltre che i dati riguardanti l'epoca di costruzione dei fabbricati ove gli stessi sono allocati anche i dati relativi alle ultime ristrutturazioni sugli stessi effettuate.

Si precisa che non è stato assegnato a nessuna unità immobiliare lo stato di manutenzione "scarso".

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Rapporti mercantili e Tabella di sintesi

I rapporti mercantili utilizzati, rilevati direttamente dal mercato, sono i seguenti:

- saggio annuale di variazione dei prezzi calcolato sulle quotazioni del mercato locale;
- rapporti mercantili superficiali (rapporto mercantile che esprime la relazione tra il prezzo di una superficie secondaria e il prezzo della superficie principale).

Il saggio annuale di variazione dei prezzi è stato estrapolato dal sito www.immobiliare.it/andamentomercatoimmobiliare relativo alla città di Campobasso, per il periodo compreso tra marzo 2021 e marzo 2022

**Tabella di sintesi degli indici mercantili**

Indice e informazione	valore
Saggio annuale di rivalutazione del prezzo	-0,0116
Rapporto mercantile dei balconi, ecc.	0,30
Rapporto mercantile cantina	0,40
Rapporto mercantile deposito/legnaia	0,30
Rapporto mercantile soffitta/sottotetto	0,40
Rapporto mercantile area esterna	0,025

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

*Stima dei prezzi marginali***PREZZO MARGINALE DATA**

Consente di aggiornare, alla data della stima, i prezzi dei comparabili, è dato dal prodotto tra i prezzi dei comparabili e il saggio mensile di rivalutazione del prezzo.

$$P_{A(Data)} = 70.000,00 \times \frac{-1,115}{12} = -65,12 \text{ €/mese}$$

$$P_{B(Data)} = 55.000,00 \times \frac{-1,115}{12} = -51,16 \text{ €/mese}$$

$$P_{C(Data)} = 37.000,00 \times \frac{-1,115}{12} = -34,42 \text{ €/mese}$$

PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano, innanzi tutto, i prezzi medi sulla superficie commerciale.

Prezzi medi sulla superficie commerciale:

$$P_{A(S)} = \frac{70.000,00}{89,00+12,0+0,30} = 755,94 \text{ €}$$

$$P_{B(S)} = \frac{55.000,00}{92,00+11,0+0,40+1.088,00,0+0,025} = 444,98 \text{ €}$$

$$P_{C(S)} = \frac{37.000,00}{102,00+50,0+0,30+11,0+0,40} = 304,78 \text{ €}$$

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prezzo medio minimo moltiplicato per il rapporto di posizione (rapporto tra prezzo medio minimo e prezzo medio massimo).

Il rapporto di posizione può essere posto pari a 1 (valore massimo che lo stesso può assumere) nel caso in cui i "prezzi corretti dei comparabili" (si veda nel proseguo della relazione) siano molto divergenti tra di loro comportando una $d\% > 10$ e, di conseguenza, valori poco affidabili della stima.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

del Subject.

Nel caso in esame, considerato che il rapporto di posizione calcolato risultava essere pari a 0,403 ($\ll 1$), con la conseguenza di una $d\% \gg 10$, si è stabilito di porlo pari a 0,70 (valore medio tra lo 0,403 calcolato e il valore massimo pari a 1 che lo stesso può assumere), in conseguenza di ciò il prezzo marginale della superficie principale (P_{S1}) è pari a :

$$P_{S1} = 304,78 \text{ €} \times 0,70 = 213,34 \text{ €}$$

PREZZO MARGINALE BALCONI, CANTINE, LEGNAIA, SOFFITTA, AREE ESTERNE.

I prezzi marginali dei balconi, delle cantine, delle soffitte/sottotetto, della legnaia e delle aree esterne sono calcolati moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale ($P_{S1} = 213,34 \text{ €}$) per i rispettivi rapporti mercantili.

$$P_{\text{balconi}} = 213,34 \text{ €} \times 0,30 = 64,00 \text{ €}$$

$$P_{\text{cantine}} = 213,34 \text{ €} \times 0,40 = 85,34 \text{ €}$$

$$P_{\text{legnaia}} = 213,34 \text{ €} \times 0,30 = 64,00 \text{ €}$$

$$P_{\text{soffitta}} = 213,34 \text{ €} \times 0,40 = 85,34 \text{ €}$$

$$P_{\text{area esterno}} = 213,34 \text{ €} \times 0,025 = 5,33 \text{ €}$$

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE

costo unitario ristrutturazione completa unità abitativa = 850,00 €/mq
 superficie U.I. di riferimento = $(71,00 + 63,50) / 2 = 68,00 \text{ mq}$
 (media tra le superfici abitative delle due unità negoziali)
 Costo complessivo per passaggio di classe da scarso a buono =
 $68,00 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 57.800,00 \text{ €}$

% lavori da eseguire	classe	scarso	sufficiente	discreto	Buono
100	scarso	---	20.230,00	40.460,00	57.800,00
65	sufficiente	---	---	20.230,00	37.500,00
30	discreto	---	---	---	17.340,00
0	buono	---	---	---	---

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Da ciò scaturiscono i seguenti prezzi marginali.

$P_{\text{sufficiente} \rightarrow \text{discreto}} = 20.230,00 \text{ €}$

$P_{\text{discreto} \rightarrow \text{buono}} = 17.340,00 \text{ €}$

Tabella riassuntiva prezzi marginali

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabili		
	A	B	C
Data (€/mese)	-65,12	-51,16	-34,42
Superficie principale (€)	213,34	213,34	213,34
Balconi (€)	64,00	64,00	64,00
Cantine (€)	85,34	85,34	85,34
Legnami (€)	64,00	64,00	64,00
Soffitta/sottotetto €	85,34	85,34	85,34
Stato di Manutenzione *	-	20.230,00 *	17.340,00 **
Area esterna (€)	5,33	5,33	5,33

* essendo "discreto" lo stato di manutenzione del comparabile B

** essendo "sufficiente" lo stato di manutenzione del comparabile C

Publicazione
ripubblicazione o ripro

G.1. Valore e costi unità negoziale n°1**Tabella dei dati**

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabili			Subject
	A	B	C	
Prezzo di mercato (€)	70.000,00	55.000,00	37.000,00	-
Data (mesi)	3	10	19	0
Superficie principale S ₁ (mq)	89,00	92,00	102,00	71,00
Balconi, terrazzi (mq)	12,00	0,00	50,00	0,00
Cantina (mq)	0,00	11,00	11,00	18,30
Legnaia (mq)	0,00	0,00	0,00	44,00
Stato di manutenzione	3	2	1	3
Area esterna (mq)	0,00	1.088,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabili		
	A	B	C
Prezzo di mercato (€)	70.000,00	55.000,00	37.000,00
Data (mesi)	(0-3) ² *(66,12) ² = 195,35	(0-10) ² *(51,16) ² = 511,60	(0-19) ² *(34,42) ² = 653,98
Superficie principale (mq)	(71-89) ² *213,34 ² = -3.840,12	(71-92) ² *213,34 ² = -4.430,16	(71-102) ² *213,34 ² = -6.613,54
Balconi (mq)	(0-12) ² *64,00 ² = -768,00	0,00	(0-50) ² *64,00 ² = -3.200,00
Cantine (mq)	(18,30-0) ² *85,34 ² = 1.561,72	(18,30-11) ² *85,34 ² = 622,98	(18,30-11) ² *85,34 ² = 622,98
Legnaia (mq)	(44,00-0) ² *64,00 ² = 2.816,00	(44,00-0) ² *64,00 ² = 2.816,00	(44,00-0) ² *64,00 ² = 2.816,00
Stato di manutenzione	0,00	(3-2) ² * 20.230,00 ² = 20.230,00	(3-1) ² *17.340,00 ² = 34.680,00
Area esterna (mq)	0,00	(0-1.088,00) ² *5,33 ² = -5.799,04	0,00
PREZZI CORRETTI	69.964,95	68.901,40	65.959,42

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere tuttavia, nell'esperienza concreta, ciò è puramente casuale, anche se, generalmente, come in questo caso, si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti viene accettata mediante l'analisi della "divergenza percentuale assoluta" (d%) che si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo, essa esprime la divergenza massima dei prezzi corretti e deve essere $\leq 10\%$.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Nel caso in esame è pari a :

$$d\% = (69.964,95 - 65.959,42) * 100 / 65.959,42 = 6,07 \% \text{ verificata}$$

Sintesi di stima

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, cioè:

$$\text{Valore di mercato Subject} = (69.964,95 + 68.901,40 + 65.959,42) \text{ € } / 3 = \\ = 68.275,25 \text{ €}$$

CONCLUSIONI RIGUARDANTI IL VALORE E I COSTI DELL'UNITÀ NEGOZIALE N°1

1) Il valore di mercato del bene pignorato denominato "Unità Negoziale n°1" (appartamento con annessa legnaia) identificato al NCEU del Comune di Campobasso al foglio 45 – p.lla 460 – sub. n°10 è pari a (arrotondato) 68.250,00 €;

2) La superficie lorda e la superficie commerciale sono le seguenti:

Destinazione d'uso	Piano	Sup.lorda mq	Indici mercantili	Sup. commerciale mq
abitazione	Terra	71,00	1	71,00
Deposito/cantina	Terra	18,30	0,40	7,32
Legnaia	Terra	44,00	0,30	13,20
Superficie commerciale totale arrotondato				91,50

Si rammenta che le destinazioni d'uso riportate in tabella e utilizzate nella stima, sono quelle autorizzate nei permessi di costruire rilasciati, in particolare, nel caso in esame, la superficie "deposito/cantina" è quella che allo stato dei luoghi viene utilizzata quale camera da letto.

3) Il valore al metro quadro è = 68.250,00 €/91,50mq. = 745,90 €/mq.

4) Costi:

Adeguamento conformità edilizia/urbanistica con deposito S.C.I.A. a sanatoria per modifiche di lay-out interno e ripristino dell'ingresso all'abitazione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

zione nella posizione autorizzata:

516,00 € oblazione

51,65 € diritti di segreteria

1.000,00 € costi lavori di ripristino situazione autorizzata

Si ricorda che non è ipotizzabile al momento una procedura edilizia che possa sanare il cambio di destinazione d'uso del locale che, autorizzato quale "deposito", viene utilizzato quale "camera da letto".

Adeguamento conformità catastale (variazione con deposito nuova planimetria aggiornata al lay-out modificato e nel rispetto delle destinazioni autorizzate):

50,00 € servizi catastali

N.B. i costi sopra indicati non sono comprensivi delle spese tecniche.

5) Riduzione del valore di mercato a causa dei costi da sostenere:

Valore di mercato ridotto dei costi da sostenere = 66.632,35 €

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CONCLUSIONI RIGUARDANTI IL VALORE E I COSTI DELL'UNITÀ NEGOZIALE N°2

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabili			Subject
	A	B	C	
Prezzo di mercato (€)	70.000,00	55.000,00	37.000,00	-
Data (mesi)	3	10	19	0
Superficie principale S ₁ (mq)	89,00	92,00	102,00	83,50
Balconi, terrazzi (mq)	12,00	0,00	50,00	52,30
Cantina (mq)	0,00	11,00	11,00	0,00
Soffitta/sottotetto (mq)	0,00	0,00	0,00	101,30
Stato di manutenzione	3	2	1	3
Area esterna (mq)	0,00	1.088,00	0,00	0,00

Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparabili		
	A	B	C
Prezzo di mercato (€)	70.000,00	55.000,00	37.000,00
Data (mesi)	$(0-3)^{-1} \cdot 65,12 = 195,35$	$(0-10)^{-1} \cdot (-51,16) = 511,60$	$(0-19)^{-1} \cdot 34,42 = 653,98$
Superficie principale (mq)	$(83,90-89)^{-1} \cdot 213,34 = -5,440,17$	$(83,50-92)^{-1} \cdot 213,34 = -6,080,19$	$(83,50-102)^{-1} \cdot 213,34 = -8,213,59$
Balconi (mq)	$(52,30-12)^{-1} \cdot 64,00 = 2,579,20$	$(52,30-0)^{-1} \cdot 64,00 = 3,347,20$	$(52,30-50)^{-1} \cdot 64,00 = 147,20$
Cantina (mq)	0,00	$(0-11,00)^{-1} \cdot 95,34 = -938,74$	$(0-11,00)^{-1} \cdot 95,34 = -938,74$
Soffitta/sottotetto (mq)	$(101,30-0)^{-1} \cdot 96,34,00 = 8,644,94$	$(101,30-0)^{-1} \cdot 96,34 = 8,644,94$	$(101,30-0)^{-1} \cdot 96,34 = 8,644,94$
Stato di manutenzione	0,00	$(3-2)^{-1} \cdot 20,230,00 = 20,230,00$	$(3-1)^{-1} \cdot 17,340,00 = 34,680,00$
Area esterna (mq)	0,00	$(0-1.088,00)^{-1} \cdot 5,33 = -5,799,04$	0,00
PREZZI CORRETTI	75.979,32	74.915,77	71.973,79

Confermando tutto quanto detto in precedenza al riguardo della "divergenza percentuale assoluta (d%), per l'unità negoziale n° 2

$$d\% = (75.979,32 - 71.973,79) / 71.973,79 = 5,57\% \text{ verificata}$$

Sintesi di stima

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, cioè:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

$$\text{Valore di mercato Subject} = (75.979,32 + 74.915,77 + 71.973,79) \text{ € /3} =$$

$$= 74.289,63 \text{ €}$$

CONCLUSIONI RIGUARDANTI IL VALORE E IL COSTI DELL'UNITÀ NEGOZIALE N°2

1) Il valore di mercato del bene pignorato denominato "Unità Negoziale n°2" (appartamento con annesso soffitta/sottotetto) identificato al NCEU del Comune di Campobasso al foglio 45 – p.III 460 – sub. n°13 è pari a (arrotondato) 74.300,00 €;

2) La superficie lorda e la superficie commerciale sono le seguenti:

Destinazione d'uso		Piano	Sup.lorda mq.	Indici mercantili	Sup. commerciale mq.
abitazione	Superficie coperta	Primo	63,50	1	63,50
	Terrazzo		27,80	0,30	8,34
	Balcone		11,40	0,30	3,42
soffitta	Superficie coperta	Primo sottotetto	46,80	0,40	18,72
	balcone		3,10	0,30	0,93
	Superficie coperta	Secondo sottotetto	54,50	0,40	21,80
	balcone		10,00	0,30	3,00
Superficie commerciale totale arrotondato					120,00

3) Il valore al metro quadro è = 74.300,00 €/ 120,00 mq. = 619,17 €/mq.

4) Costi:

Adeguamento conformità edilizia/urbanistica con deposito S.C.I.A. a sanatoria per modifiche di lay-out interno e di prospetto:

516,00 € oblazione

51,65 € diritti di segreteria

Si ricorda che non è ipotizzabile al momento una procedura edilizia che possa sanare il cambio di destinazione d'uso della porzione di unità immobiliare ubicata al piano primo ad altezza variabile che, autorizzato quale "sottotetto", viene utilizzato come "residenza" essendo in esso presenti: camera letto, servizio igienico ecc.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Adeguamento conformità catastale (variazione con deposito nuova planimetria aggiornata al lay-out modificato e nel rispetto delle destinazioni autorizzate):

50,00 € servizi catastali

N.B.: i costi sopra indicati non sono comprensivi delle spese tecniche.

5) Riduzione del valore di mercato a causa dei costi da sostenere:

Valore di mercato ridotto dei costi da sostenere = 73.682,35 €

Campobasso 20 aprile 2022

L'esperto C.T.U.

Ing. Assunta di Bartolomeo



Elenco allegati:

1. Verbale di inizio delle operazioni peritali e sopralluogo;
2. Visura storica sub. 10;
- 2-bis Visura storica sub 6 e 7
3. Visura storica sub 13
- 3-bis Visura storica sub 12
4. Planta catastale sub 10
5. Planta catastale sub 13;
6. Atto di Donazione Notoia Gamberale;
7. Atto di Donazione notaio de Paola;
8. P.d.C. n° 210 del 25 agosto 2006;
9. P.d.C. n°252 del 23/10/2006 – Voltura
10. Elaborati grafici allegati al P.d.C. n°210/2°6
11. Documentazione fotografica unità negoziale n° 1
12. Documentazione fotografica unità negoziale n°2

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione