

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

## Sezione fallimentare

Fallimento [REDACTED]

RG n.17/2021

Giudice [REDACTED]

Curatore Fallimentare [REDACTED]

C.T.U. [REDACTED]

**Fabbricato in Civitacampomarano (CB) di cui al FG.21, P.IIa 218**

**Lotto n. 72 FAB.**

### PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], è stato nominato C.T.U. in data **24.10.2023** nella procedura in epigrafe, "**FALLIMENTO RG.17/2021**", per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili della **società [REDACTED] (Rif. All. 1).**

Dopo aver eseguito una prima perizia relativa a un lotto di veicoli e attrezzature, una seconda perizia relativa ad altri beni, una terza perizia relativa ai restanti veicoli e macchinari custoditi nel deposito di Campochiaro (CB), la presente perizia si propone di valutare il valore di un immobile sito in via Marconi a Civitacampomarano (CB), corrispondente al FG. 21 p.IIa 218, di proprietà della [REDACTED]

A tal fine in data **22.05.2024** lo scrivente C.T.U. ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile suddetto, nel corso del quale è stata effettuata una accurata documentazione fotografica **(Rif. All. 2)** nonché un rilievo metrico del bene **(Rif. All. 3)**. Era presente all'incontro il [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'immobile.

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Il bene oggetto della presente stima (**Rif. All. 4**) è pervenuto al [REDACTED], nella sua qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] tramite atto (**Rif. All. 10**) di compravendita del 16.04.2014, redatto dal dott. Eliodoro GIORDANO, notaio in Campobasso, con Repertorio n.30594, Raccolta n.17095, ed è costituito dal seguente fabbricato:

- ✚ **abitazione di tipo popolare**, proprietà 1/1 della società Ecogreen S.r.l. con sede in Campobasso (CB), sita in Civitacampomarano (CB) in via Guglielmo Marconi n.37-39, piano T-1, censita in catasto fabbricati al **foglio n. 21, p.lla 218**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 43 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse le aree scoperte: 42 m<sup>2</sup>, rendita € 36,15;

## **INQUADRAMENTO**

Inquadramento – foto aerea:





## Confini:

- ✚ Il fabbricato individuato in catasto al foglio 21 p.lla 218 risulta confinante a nord con la p.lla 217, ad est con la p.lla 219, a sud e ad ovest con via Guglielmo Marconi;



Rilievo fotografico (**Rif. All. 2**):







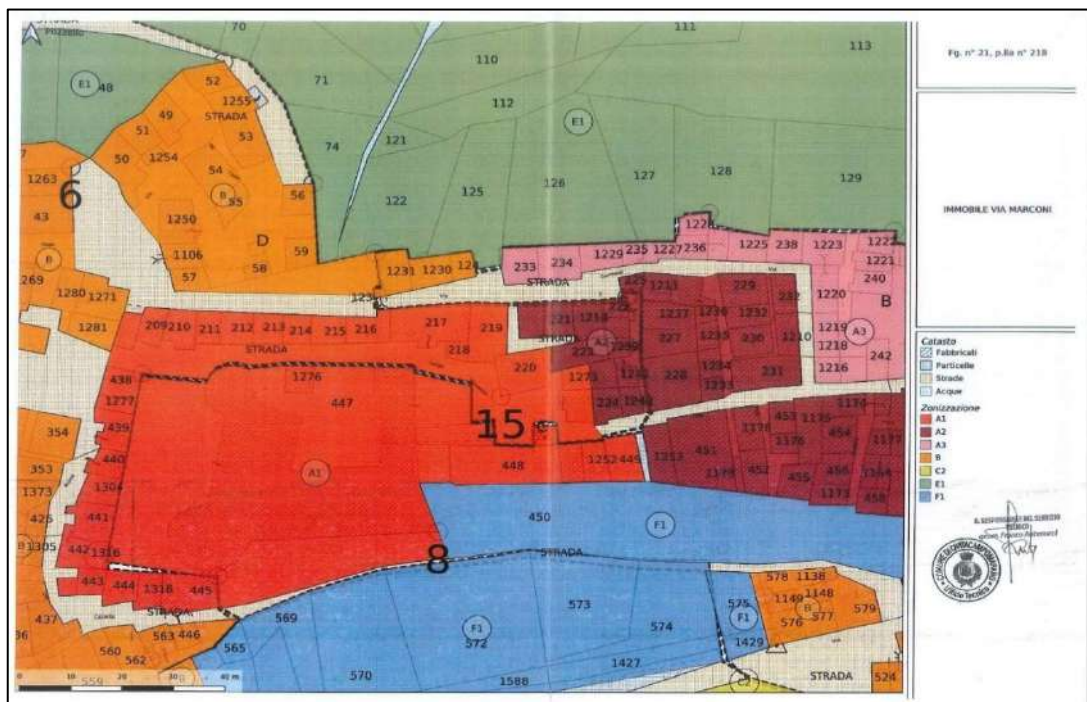
## CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Essendo il fabbricato antecedente al 1967, epoca in cui non vigeva l'obbligo generalizzato di richiedere una licenza edilizia, e non risultando presso gli archivi comunali alcuna documentazione o progetto depositato (**Rif. All. 13**), non è possibile confrontare lo stato di fatto con un progetto originario. Di conseguenza, non è possibile riscontrare eventuali difformità urbanistiche, come dichiarato anche dall'ufficio tecnico del Comune di Civitacampomarano (CB).

Dal confronto tra la planimetria rilevata e quella catastale (**Rif.All. nn.3 e 6**) si è riscontrato una sostanziale non conformità catastale dell'immobile, in particolare le dimensioni riportate sulla pianta catastale non corrispondono a quello dello stato di fatto. Detta difformità è riscontrabile anche nell'allegato all'atto di acquisto redatto dal dott. Eliodoro GIORDANO, notaio in Campobasso, con Repertorio n.30594, Raccolta n.17095.

Dal Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Civitacampomarano, nonché dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso comune (**Rif. All. 14**), il fabbricato ricade in

ZONA A1 (Zone di particolare pregio storico ed artistico)



In riferimento all'immobile oggetto di procedura il Comune di Civitacampomariano ha inoltre attestato (**Rif.All. 13**) che agli atti **non risulta** documentazione tecnica ed amministrativa inerente a:

- Ordinanze sindacali di smaltimento e/o sgombero di rifiuti speciali;
- Oblazione per abusi edilizi e penali ancora da versare al Comune;
- Richieste di condono edilizio;
- Titoli abilitativi per attività edilizia.

### **DATI RISULTANTI DAL TITOLO DI PROVENIENZA-VERIFICA**

Con atto di compravendita a rogito notaio Eliodoro GIORDANO di Campobasso rep.30594 del 16.04.2014, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 13.05.2014 ai nn. 4318 R.g. e 3443 R.P., il [REDACTED] vendeva alla soc. [REDACTED] una abitazione nel Comune di Civitacampomariano (CB) alla via G. Marconi n.37, identificata in catasto al FG. 21 P.IIa 218 (**Rif. All. 10**).

I diritti di proprietà vantati dal [REDACTED] risultavano a lui pervenuti per la quota di 1/2 in virtu' della eredità' di [REDACTED], nato a Civitacampomariano (CB) il 13.09.1944 e deceduto in Campobasso il 02.08.2011, giusta denuncia di successione registrata a Larino (CB) il 24.04.2012, den.140/9990/1 2, trascritta dal sottoscritto CTU [REDACTED] [REDACTED] il 24.08.2012 ai nn. 9010 R.G. e 7160 R.P. .

I diritti di proprietà per la restante quota di 1/2 risultavano pervenuti al [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fernando CARISSIMI del 29 aprile 1968, registrato a Campobasso il 30 aprile 1968 al n. 938 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 16 maggio 1968 ai nn. 7030/6341.

In mancanza della accettazione tacita della eredità, per la completezza del ventennio lo scrivente, dopo aver reperito il certificato di morte di [REDACTED] presso il Comune di Civitacampomariano (CB) (**Rif. All.**

**12)**, ha provveduto ad effettuare la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ██████████, in favore di ██████████.

Schema riepilogativo del ventennio:

<b>ATTO</b>	<b>EVENTO</b>	<b>DATA</b>
Compravendita (Notaio Fernando CARISSIMI)	Acquisto (quota 1/2) di proprietà da parte di ██████████;	29.04.1968 (trascrizione 16.05.1968)
Successione	Successione di ██████████ in favore di ██████████ (quota 1/2);	24.04.2012 (trascrizione 24.08.2012)
Compravendita (Notaio Eliodoro GIORDANO)	Vendita da parte di ██████████ alla soc. ██████████ dell'intera proprietà;	16.04.2014 (trascrizione 13.05.2014)
Accettazione tacita dell'eredità	Trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ██████████ da parte di ██████████.	14.05.2025

## **VISURA IPOCATASTALE**

Nella visura ipocatastale (**Rif. All. 11**) per l'immobile in Civitacampomariano (CB) di cui al FG. 21 P.IIa 218 sono riportate le seguenti formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 24/08/2012 - Registro Particolare 7160 Registro Generale 9010 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 140/9990 del 24/04/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico*
2. *TRASCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 4318 Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 30594/17095 del 16/04/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico*
3. *TRASCRIZIONE del 27/04/2020 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 3089 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 3/2019 del 02/04/2020 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico*

4. *TRASCRIZIONE del 05/01/2022 - Registro Particolare 86 Registro Generale 99 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 17/2021 del 25/11/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico*

## **SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni sopra riportati.

## **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore utilizzando il criterio che si basa sulla *stima sintetico-comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione (**Rif. All. 7**).

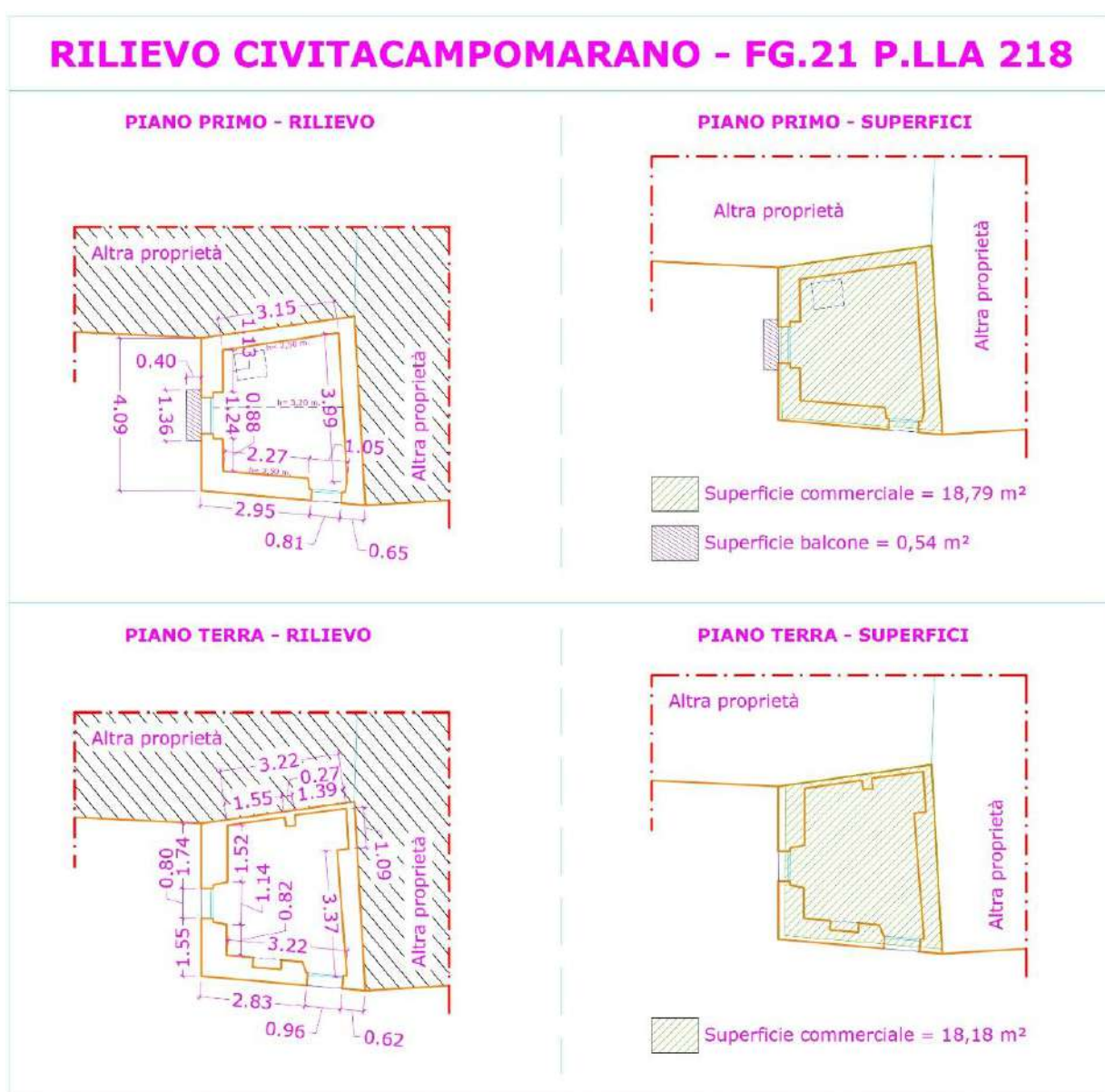
Anche per i terreni si utilizzerà la stima comparativa con riferimento a terreni simili di cui si conoscono le entità e i prezzi di vendita e/o di contrattazione. Il valore totale di stima dei beni viene determinato quindi dalla somma della stima dei fabbricati, e dal valore di mercato dei terreni.

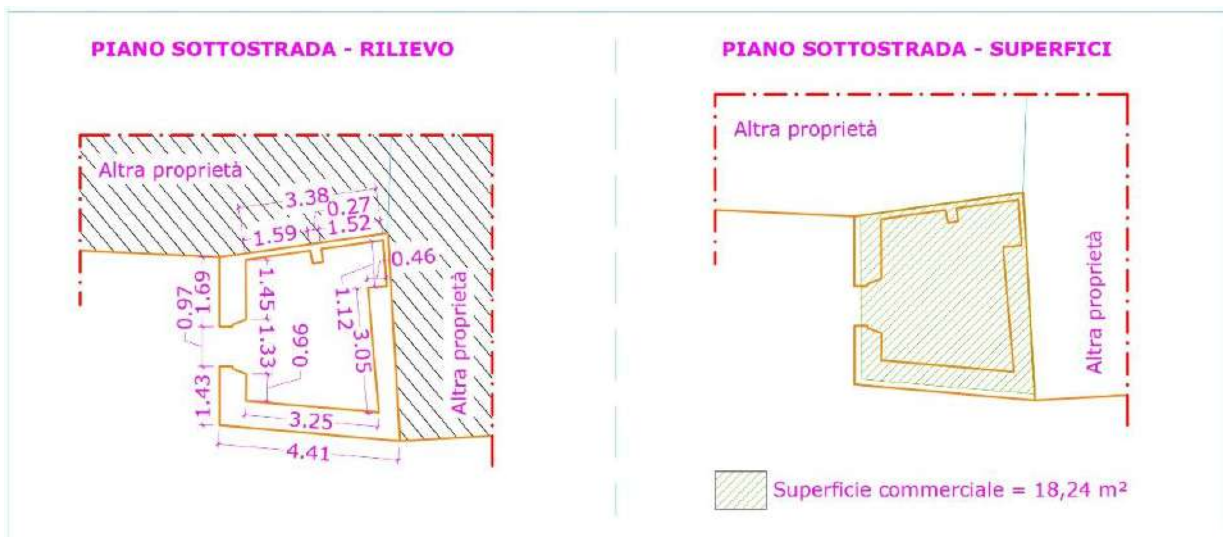
Come già sopra riportato ed indicato, i beni oggetto della procedura, per le loro caratteristiche intrinseche (*forma geometrica regolare, altezza di piano, vicinanza dalla strada e facilità di accesso, ecc.*) ed estrinseche (*distanza dal centro abitato, ubicazione in una contrada con scarsa presenza di edificazioni anche commerciali e servizi, ecc.*), presentano comunque grado di appetibilità basso, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare.

## **CONSISTENZA E DATI METRICI FABBRICATO**

La consistenza dei beni in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata nel rispetto del **D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.**, sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo nonché con l'ausilio delle planimetrie reperite in Catasto. Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali

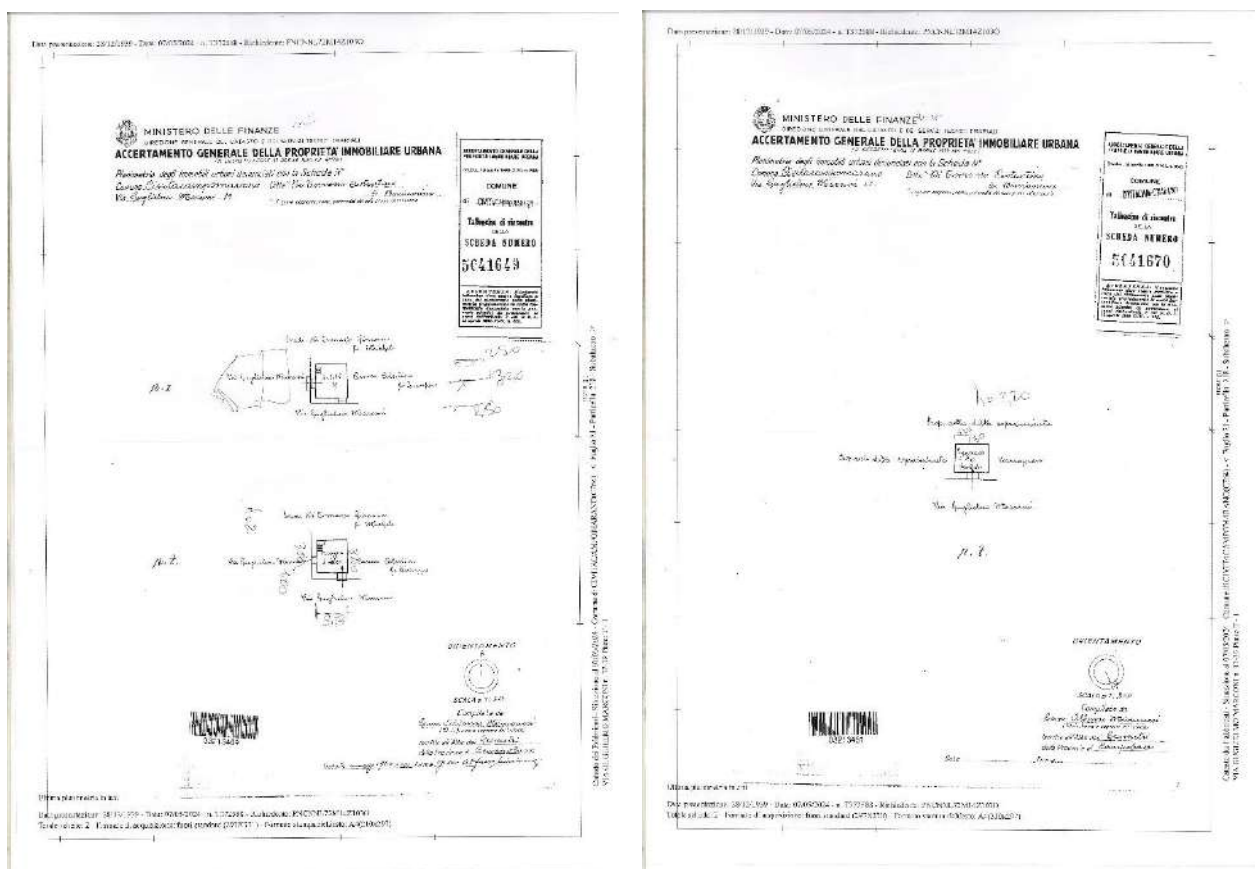
esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, nonché la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 25 per cento in quanto non comunicanti. Oltre a ciò si è computata la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, il tutto così come di seguito riportato (**Rif. All. n.3**):





Dal confronto tra la planimetria rilevata e quella catastale (**Rif.All. nn.3 e 6**) si è riscontrato una sostanziale non conformità catastale dell'immobile, che dovrà essere quindi oggetto di una pratica catastale al fine di sanare la difformità rilevata.

*Planimetrie catastali (Rif. All. 6)*



## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La valutazione del fabbricato richiede un'attenta analisi delle molteplici problematiche e criticità presenti. Si tratta di un edificio risalente al 1930, costruito senza l'implementazione di accorgimenti antisismici, né durante la sua costruzione originaria né durante gli anni seguenti.

Come si evince dalla planimetria di rilievo, l'immobile è composto da un piano seminterrato (sotto strada), da un piano terra e un piano primo, accessibile esclusivamente tramite una botola equipaggiata con una scala retraibile in metallo. Ogni piano è costituito da un unico ambiente.

L'edificio ha una struttura in muratura portante, composta da blocchi lapidei squadrati misti a muratura irregolare in pietrame e conci sbozzati dallo spessore disomogeneo. I solai del piano sotto-strada e del piano terra sono realizzati con putrelle e tavelloni, il tetto a doppia falda ha una struttura in laterocemento e un rivestimento in coppi. Esternamente la muratura si presenta degradata, con diverse lesioni e una prolungata assenza di manutenzione. Sono riscontrabili vetusti rinfranchi di cemento susseguitesì nel corso degli anni, atti a mitigare parzialmente le diverse problematiche del paramento murario.

L'accesso al piano terra, è composto da due piedritti in blocchi lapidei e arco ribassato, il portone è in legno, l'accesso alla cantina sotto-strada invece è formato da stipiti in conci di pietra regolare e architrave in pietra. Le finestre hanno stipiti e architrave in pietra, telaio in legno e lastra singola in vetro.

Al piano sotto-strada l'ambiente è costituito da una cantina, separata dai restanti piani e con ingresso indipendente. A tale piano gli ambienti sono grezzi, con muratura a vista, assenza di pavimentazione, e solaio non intonacato. Al piano terra è presente una pavimentazione in piastrelle, mentre sia le pareti che l'intradosso del solaio risultano intonacati, rifiniti a pittura e dotati di battiscopa in legno.

Al piano primo si riscontra la mancanza di pavimentazione e di intonacatura del soffitto, le pareti sono intonacate ma è presente **un ammaloramento generale degli intonaci e della muratura, che evidenzia ampio degrado, distaccamento dell'intonaco, crepe e muffe,**

**come è possibile riscontrare anche dal rilievo fotografico.** A questo livello è presente anche un piccolo balcone in pietra.

L'arredo è ridotto al minimo, con l'assenza totale di suppellettili riscontrabile nella cantina e al primo piano, e solo un paio di mobili al piano terra.

Sono state individuate quindi diverse problematiche, tra cui un impianto elettrico non conforme alle normative vigenti, l'assenza di un impianto idrico-sanitario, la presenza di una scala retraibile che collega i piani terra e primo, lesioni nella muratura portante, nella pavimentazione, negli intonaci, nonché la formazione di muffe. È evidente la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria per affrontare tali problematiche.

Di seguito si riporta la consistenza metrica dell'immobile, così come rilevata:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie lorda ragguagliata</i>
Abitazione (Cantina piano sottostrada)	18,24 mq	0,25	4,56 mq
Abitazione (Piano terra)	18,18 mq	1,00	18,18 mq
Abitazione (Piano primo)	18,79 mq	1,00	18,79 mq
Balcone	0,54 mq	0,30	0,16 mq
Totale			41,69 mq
<b>Totale in c.t.</b>			<b>42,00 mq</b>

## **INDAGINE DI MERCATO FABBRICATO**

La realtà di mercato dei beni con caratteristiche simili a quelli da valutare, è stata accertata con un'indagine di mercato (**Rif. All. 7**) che è stata incentrata 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. Attraverso tale indagine di mercato, è stata comunque riscontrata una situazione con ridotte transazioni, imputabile alla crisi economica degli ultimi anni.

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 delle 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 sono stati mediati tra loro, il tutto così come riportato nella tabella di seguito allegata (**Rif. All. 8**).

RICERCA DI MERCATO – ABITAZIONE IN CIVITACAMPOMARANO (CB)																
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile					Coefficienti di differenziazione						Valore Unitario (€/mq)		
			Localizzazione	Anno di realizzazione	Stato di manutenzione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche edilizie tipologiche	Consistenza	Vetustà	Stato di manutenzione (strutture portanti e strutture portate, impianti)	Alea di contrattazione		Epoca di stima	
1	Appartamento	<a href="https://www.subito.it/appartamenti/casa-civitacampomarano-campobasso-503925695.htm">https://www.subito.it/appartamenti/casa-civitacampomarano-campobasso-503925695.htm</a>	Appartamento in via Colle n.15, Civitacampomarano (CB)	1940	Normale	160,00	143,75	1,00	0,90	0,80	0,80	0,80	0,900	1,00	59,62	
2	Appartamento	<a href="https://www.idealista.it/immobile/20943306/">https://www.idealista.it/immobile/20943306/</a>	Appartamento in Vico I Morricone, Civitacampomarano (CB)	1930	Normale	30,00	283,33	1,20	1,00	1,00	0,90	0,90	0,900	1,00	247,86	
3	Appartamento	<a href="https://it.gateaway.com/immobili/mobili/campobasso/civitacampomarano/id/598058">https://it.gateaway.com/immobili/mobili/campobasso/civitacampomarano/id/598058</a>	Appartamento in centro storico, Civitacampomarano (CB)	1930	Normale	80,00	175,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,900	1,00	114,82	
4	Appartamento	<a href="https://www.casa.it/immobili/45798294/">https://www.casa.it/immobili/45798294/</a>	Appartamento in via Marcello Pepe n.11, Civitacampomarano (CB)	1930	Normale	110,00	163,64	1,00	0,90	0,80	0,90	0,90	0,900	1,00	85,89	
5	Appartamento	<a href="https://www.idealista.it/immobile/13594976/">https://www.idealista.it/immobile/13594976/</a>	Appartamento in centro storico, Civitacampomarano (CB)	1930	Normale	72,00	277,78	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,900	1,00	202,50	
							Valore unitario medio	208,70							Valore unitario medio	142,14
															in c.t. €/mq	143,00

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

- **per l'immobile oggetto di stima**, il valore unitario di vendita medio è risultato di **€/mq 143,00**, che non risulta in linea con i 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 (**Rif. All. 9 tabelle OMI**) per i motivi precedentemente esposti.

Tabella OMI (Rif. All. 9)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	510	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	390	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	180	270	L			

La discordanza tra i valori di mercato e quelli indicati nella tabella OMI (**la tabella OMI riporta il valore di fabbricati in ottimo stato o normale**) è determinata sia dalla vetustà del fabbricato oggetto di perizia, sia dallo stato di manutenzione e sia dall'epoca di costruzione risalente al 1930.

## VALUTAZIONE FABBRICATO

In riferimento a quanto in precedenza riportato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi, si è proceduto a moltiplicare la superficie lorda ragguagliata per il relativo valore unitario medio.

Per l'abitazione identificata in catasto fabbricati del Comune di Civitacampomariano (CB), al foglio di mappa n. 21, p.lla 218 il valore di

mercato è pari al prodotto della superficie lorda ragguagliata di **mq 42,00** per il valore unitario medio di **€/mq 143,00**:

$V_{abitazione} = 42,00 \text{ mq} \times 143,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.006,00$  **ovvero €6.000,00**  
**in cifra tonda**

A tale valore bisogna tuttavia sottrarre i costi per la pratica di variazione catastale, quantificabili in circa €800,00. Pertanto il valore finale risulterà pari a:

$$V_{finale\ abitazione} = \text{€}6.000,00 - \text{€ } 800,00 = \text{€ } 5.200,00$$

## **CONCLUSIONI**

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

### **Valore fabbricato**

Il valore di stima del fabbricato in Civitacampomarano (CB) di cui al FG.21 P.IIa 218 è pari ad **€ 5.200,00**.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.19+1 pagine e n.16 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso 27.05.2025

**IL CTU**

Dott. [REDACTED]



## **INDICE ALLEGATI**

- **ALLEGATO 1** – NOMINA C.T.U.;
- **ALLEGATO 2** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- **ALLEGATO 3** – RILIEVO METRICO
- **ALLEGATO 4** – VISURA STORICA;
- **ALLEGATO 5** – ESTRATTO DI MAPPA;
- **ALLEGATO 6** – PLANIMETRIA CATASTALE
- **ALLEGATO 7** – INDAGINE DI MERCATO FABBRICATI;
- **ALLEGATO 8** – TABELLA VALORI UNITARI FABBRICATI;
- **ALLEGATO 9** – TABELLA OMI;
- **ALLEGATO 10** – ATTI DI ACQUISTO
- **ALLEGATO 11** – VISURA IPOCATASTALE
- **ALLEGATO 12** – CERTIFICATO DI MORTE
- **ALLEGATO 13** – DOCUMENTI PRODOTTI DAL COMUNE DI CIVITACAMPOMARANO  
CONFORMITÀ URBANISTICA
- **ALLEGATO 14** – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- **ALLEGATO 15** – PLANIMETRIA LOTTO n.72 FAB
- **ALLEGATO 16** – ONORARIO E SPESE

Campobasso 27.05.2025

**IL CTU**

Dott. [REDACTED]