

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio Procedura R.G.E. n.11/2023

Tecnico incaricato
COPALUCCI geom. Antonio
Via Larino n°1/A
86100 - Campobasso



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto geom. Copalucci Antonio [REDACTED]
[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di
Campobasso al n.659, con studio in Campobasso alla via Antonio Cardarelli n°50,

HA RICEVUTO

la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, relativamente alla procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 11/2023, promossa da "[REDACTED]
[REDACTED]" in qualità di Creditore e da "[REDACTED]" in qualità di
Creditore intervenuto contro "[REDACTED]." in qualità di debitore.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto C.T.U. sono stati assegnati i seguenti
quesiti:

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;
- B. Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- C. Stato di possesso;
- D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F. Formazione dei lotti;
- G. Valore del bene e costi.

L'immobile interessato ai quesiti è situato nel Comune di Vinchiaturò (CB) in c.da Aia Vecchia s.n.c.
identificato meglio al Catasto Urbano dello stesso comune al Foglio 20, particella 434 sub 8-9 con categoria
C/1 (Negozii e botteghe) ed è attualmente intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

INTRODUZIONE

Dopo aver esaminato la documentazione relativa alla sopracitata procedura e dopo aver reperito tutta la
documentazione catastale e ipotecaria, ho acquisito telematicamente tramite l'Ufficio Tecnico del Comune
di Vinchiaturò (CB) tutta la documentazione ufficiale sullo stato attuale dei luoghi. Successivamente, il
sottoscritto ha convocato in data 30/10/2023 le parti interessate, tramite i relativi indirizzi di posta
elettronica certificata, al sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 06/11/2023 ore 10.30. A

seguire, l'Avv. [REDACTED], in nome e per conto del suo assistito, comunica che è impossibilitato ad effettuare il sopralluogo in data 06/11/2023 in quanto, lavorando fuori regione, è disponibile esclusivamente di venerdì pomeriggio o sabato mattina a partire dal 10 novembre 2023. Quindi, il sottoscritto, con ulteriore comunicazione a tutti gli interessati tramite i loro indirizzi P.E.C. , comunica il rinvio del sopralluogo per indisponibilità dell'assistito dell'Avv. [REDACTED] spostandola al giorno 11/11/2023 ore 10.00. Tutto quanto relazionato è documentato negli allegati (ALLEGATO 1 – Comunicazioni P.E.C. per sopralluogo immobile).

QUESITO A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART 567 CPC

L'Immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.13 del 1994 del Comune di Vinchiaturò presentata dai [REDACTED] e [REDACTED] ed è stato soggetto ad una variante autorizzata con Concessione Edilizia n.8 del 2000 sempre dal Comune di Vinchiaturò, dove sono state effettuate modifiche per un adeguamento delle caratteristiche costruttive senza cambiare sostanzialmente le caratteristiche planovolumetriche dell'opera. Infine, è stata rilasciata una D.I.A. per lavori di completamento del capannone.

Il locale interessato è stato quindi acquistato dalla [REDACTED] in data 16/01/2008 dal Pubblico Ufficiale Oliva Claudia con sede a Campobasso Repertorio n.1820 – COMPRAVENDITA Trascrizione n.435.1/2008 Reparto PI di Campobasso in atti dal 01/02/2008.

Acquisizione visura camerale storica in allegato alla presente relazione Tecnica

L'Immobile interessato al pignoramento ha le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 17/01/2008 - Registro Particolare 435 Registro Generale 602 Pubblico ufficiale OLIVA CLAUDIA Repertorio 1820/1060 del 16/01/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 17/01/2008 - Registro Particolare 107 Registro Generale 603 Pubblico ufficiale OLIVA CLAUDIA Repertorio 1821/1061 del 16/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ANNOTAZIONE del 23/01/2008 - Registro Particolare 91 Registro Generale 867 Pubblico ufficiale OLIVA CLAUDIA Repertorio 1819/1059 del 16/01/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
- ISCRIZIONE del 28/12/2016 - Registro Particolare 1537 Registro Generale 13833 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1258/2716 del 27/12/ IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

- ISCRIZIONE del 20/09/2019 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 8987 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2164/2719 del 19/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
- ISCRIZIONE del 24/09/2019 - Registro Particolare 1225 Registro Generale 9094 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2168/2719 del 23/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 3001 Registro Generale 3676 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO Repertorio 218/2023 del 17/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

1 - **COMUNE:** Vinchiaturò (CB)

TIPO CATASTO: Urbano - Foglio: 20 Particella: 434 Sub.: 8-9

L'immobile interessato è un locale commerciale con antistante piazzale posto a piano terra e situato lungo la Strada Statale 87 Sannitica all'altezza del chilometro 122,2 in Contrada Aia Vecchia snc. L'immobile è in un fabbricato che si sviluppa con un piano fuori terra (piano terra) ed un piano seminterrato ed è composto da altre unità immobiliari e l'ingresso dell'immobile interessato è esposto a Sud-Est ed ha un'area frontale asfaltata dove è possibile un comodo parcheggio collegato direttamente sulla S.S.87.

L'Immobilie è costruito con struttura portante in C.C.A. prefabbricato, su fondazioni a plinti collegati da travi continue in cemento armato in opera, i solai sono in c.a.p., i pannelli di tompagnatura perimetrale sono del tipo prefabbricato.

Dalle planimetrie depositate presso gli uffici catastali e presso l'ufficio tecnico del Comune di Vinchiaturò, il locale dovrebbe essere con un ingresso sul lato sinistro, un'unica stanza adibita a locale commerciale ed un bagno nell'angolo in fondo a sinistra, invece, nelle operazioni di sopralluogo, si sono da subito notate delle irregolarità sia prospettiche che di divisione interna, in quanto il locale è stato diviso con una parete interna andando a creare quindi due ambienti separati con, al fondo di entrambi, una stanza adibita ad ufficio ed un bagno, mentre all'esterno, oltre l'ingresso originario sul lato sinistro, è presente anche un ingresso sul lato destro sempre della facciata principale per il secondo locale.

I due locali complessivamente sono in buono stato di manutenzione e conservazione ed entrambi i locali sono climatizzati. Non sono presenti visivamente problemi di infiltrazioni o altri tipi di ammaloramenti, precisando però che entrambi i locali hanno il controsoffitto.

Pavimenti, infissi e gli impianti idrici ed elettrici sono in buone condizioni anche se non sono stati i relativi certificati.

2 – L'immobile interessato ha una corte esclusiva individuata al catasto al sub.8 e graffata direttamente con il locale al sub.9 e non risultano esserci spazi aperti condominiali.

QUESITO C – STATO DI POSSESSO

1 – Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava parzialmente occupato con del materiale. Nel locale a sinistra, l'immobile risulta sgombero, mentre nel locale a destra, risulta esserci il campionario di articoli.

2 – Sull'immobile, dopo opportuna richiesta presso L'Agenzia delle Entrate e così come da loro comunicato tramite PEC, risulta che i contratti di locazione sono cessati precedentemente alla data di richiesta (21/12/2023). Si invia in allegato (ALL. C1) PEC di risposta dall'AdE e copia dei contratti cessati.

QUESITO D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1 – Non risultano esserci vincoli ed oneri di natura condominiale

2 – Non risulta essere formalizzato alcun condominio, pertanto non ci sono deliberati lavori straordinari.

QUESITO E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1 – L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia 13/1994 prot. 1398 per costruzione di un capannone da adibire ad attività commerciale e rilasciata dal Comune di Vinchiaturò. Successivamente è stata presentata Variante alla Concessione n.13/94 rilasciata con n.8 il 16/02/2000 prot 2878 e da Denuncia di inizio attività (DIA) prot. 1206 del 26/02/2007 per completamento lavori già assentiti e modifiche sulla distribuzione interna.

Sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche e catastali:

- Il locale interessato è stato diviso in due locali mediante una divisione muraria interna;
- Il locale presenta, in tutti e due i locali realizzati, nel fondo una stanza adibita ad uso ufficio ed un servizio igienico;
- Per l'accesso al secondo locale, guardando l'immobile a destra, è stata realizzata un'apertura sulla parete.

2 – L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con le seguenti pratiche:

- Pratica P.D.C./S.C.I.A. alternativa al P.D.C. in sanatoria per modifica prospetto, divisione dell'immobile in due locali e realizzazione uffici e servizi igienici;
- Pratica di modifica catastale (DOCFA) per adeguamento catastale;

Gli oneri economici valutabili in questa fase solo cautelativamente di larga massima per entrambe le pratiche (PDC e DOCFA): €7.000,00

3 – Non risultano essere presenti difformità non sanabili.

QUESITO F – FORMAZIONE DEI LOTTI

1 – Allo stato attuale, l'immobile non può essere diviso in lotti per la vendita. Nel caso in cui si procede con le pratiche di Sanatoria urbanistiche e catastali, l'immobile può essere venduto dividendolo in due locali commerciali.

QUESITO G – VALORE DEL BENE E COSTI

1 - Procedimento di stima: comparativo in base al prezzo medio - Annunci di vendita di immobili a destinazione commerciale nel comune di Vinchiaturò non risultano essere presenti, pertanto si è provveduto alla ricerca di immobili simili, in altri comuni limitrofi, ugualmente posti su strade statali facilmente accessibili, riportando un valore medio al mq di circa € 900,00; La Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Vinchiaturò, in zona suburbana (ZONA INDUSTRIALE), per locali a destinazione Commerciale ed in stato conservativo normale il Valore di Mercato va minimo di 260€/mq ad un massimo di 390€/mq. Il locale commerciale è con accesso diretto sulla Strada Statale 87 Sannitica all'altezza del chilometro 122,2 quindi sicuramente ottima visione e facilmente accessibile e considerata la qualità delle finiture e il generale stato di conservazione e manutenzione e considerata la visibilità dell'immobile, si ritiene plausibile assumere un valore di mercato di € 650,00 €/mq per il locale commerciale e di €50,00/mq per il piazzale antistante, quindi:

- Locale commerciale piano terra = 234,00mq x 650,00 €/mq = €152.100,00
- Piazzale antistante = 171,00mq x 50€/mq = €8.550,00
- Spese per regolarità urbanistica e catastale = €7.000,00

TOTALE BENI

€152.100,00 + €8.550 - €7.000,00 = €153.650,00 (euro centocinquantatremilaseicentocinquanta/00)

Campobasso, 23/12/2023

Il C.T.U.

(geom. COPALUCCI Antonio)

Allegati:

- Visura storica per soggetto;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico;
- Visura camerale storica;
- Ispezioni ipotecarie;
- Concessioni edilizie;
- PEC dall'AdE per contratti di locazione;
- Documentazione fotografica