

# TRIBUNALE di CAMPOBASSO

## Cancelleria esecuzioni immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare n.14/2023 R.G.Es.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Elaborato unico:

- **allegato "A.1.2.4"**: Verifica completezza documentazione ipo catastale (visure storiche, elaborato planimetrico, planimetrie immobili, ispezioni ipotecarie per soggetto dal 01.01.1996 al 09.01.2024 verifica certificazione notarile atti del fascicolo (n.78 pag. A/4+2\_A/3).

- **allegato "A.3"**: Richiesta estratto di matrimonio con annotazioni marginali (n.3 pag. A/4).

- **allegato "B.1"**: Identificazione dei beni, avviso ispezione del 26.10.2023, previo accertamento residenza per notifica, verbale di accesso n.1 del 09.11.2023, documentazione fotografica (n.27 pag. A/4 con n.37 foto) stato immobile.

- **allegato "B.2.1.2"**: Pertinenze, parti comuni: riscontro servitù di fatto esistente sulla particella 4 del foglio 20 (strada accesso all'immobile pignorato) parte dalla S.P.331 ex SS 158 e arriva alla particella 3 (n.8 pag. A/4+2 A/3), riscontro difformità e catastali e urbanistiche.

- **allegato "C.1.2.3"**: Stato di possesso, verifiche e accertamenti (n.2 pag. A/4 verbale)

- **allegato "D.1.2"**: Accertamento formalità vincoli, spese annue imposte (n.1 pag. A/2)

- **allegato "E.1.2.3"**: Accertamenti conformità urbanistica, documentazione presso il Comune di Guardiaregia con accesso agli atti (n.99 pag. A/4+n.41 A/3), planimetrie di verifica tra catasto e stato di fatto, grafici e foto evidenzianti le difformità urbanistiche riscontrate.

- **allegato "F.1.2"**: Formazione lotti e divisibilità: lotto unico (n.4 pag. A/4+n.1 pag. A/3).

- **allegato "G.1.2.3"**: Valore del bene e costi: grafico planimetria immobile con superfici+calcolo del valore di mercato al netto dei vizi (n.2 pag.A/4+n.2 pag.A/3).

(ULTERIORE ALLEGATO "H": nota spese e specifica competenze (n.8 pag.A/4).

San Giuliano del Sannio li, 15 gennaio 2024

IL C.T.U.  
(Geom. Giannino SIMIELE)



**OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare **n.14/2023 R.G.Es.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premessa**

Il sottoscritto, **Geom. Giannino SIMIELE**, con studio in San Giuliano del Sannio (CB) alla Via Dei Sanniti n.12/a, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Campobasso al n.635, C.T.U. della procedura in oggetto, per nomina ricevuta dal G.E. Dott.ssa Emanuela LUCIANI, emessa il 13.10.2023, su istanza prodotta creditore procedente ha inviato nota di accettazione incarico in data 23.10.2023, con termine di 90 giorni per il deposito telematico degli atti, la quale gli ha conferito l'incarico nei seguenti termini:

**Quesiti posti al c.t.u.:**

- 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. dalla parte procedente: 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 agli atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario:
  - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa etc);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione catastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale 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 "...". All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica "....", 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 precisato ed i certificati di destinazione urbanistica "...";

**Identificazione progressa dei beni**

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
  - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
  - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito "..."
  - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra 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 trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche "....."presuntivi; Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo "....." prima della vendita.
  - tutti i riferimenti catastali attuali;



- C -

**Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene "....." alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti "....." 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 "...." 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 "....." del vincolo se prevista.
- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, Att.cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie "....." limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

**Regolarità edilizia urbanistica**

- b) Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità "....." allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modifica 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 "....." specificando il costo del titolo in sanatoria.
  - 3) Quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni "....." prima di procedere oltre nelle indagini.

- 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 v "....." in tema di divisione.

- G -

**Valore del bene e costi**

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge



liberi “.....”, 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 “.....” e poi della quota.
- 3) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda “.....” in tema di divisione.

#### **DISPONE**

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l’ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione;
- che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l’Ufficio, “.....” che l’esperto alleghi:
  - a) Documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti “.....” pertinenze comprese.
  - b) La planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della “.....” supporto alla vendita.

#### **INIZIO OPERAZIONI**

- In data 25.10.2023, scaricava al sito dal “Sister” sito dell’Agenzia delle Entrate, documentazione catastale consistente in visura storica, elaborati planimetrici e planimetria immobile necessaria a produrre istanza di accesso agli atti urbanistici al Responsabile dello S.U.E. del Comune di Guardiaregia (CB) **(si veda atti allegato “A.1.2.4”)**.

- In data 27.10.2023 con nota PEC e raccomandata, lo scrivente comunicava l’ispezione per il giorno 8 novembre 2023 alle ore 9:00, presso l’immobile sito in Guardiaregia (CB) alla Località San Nicola, per gli accertamenti peritali che venivano spostati, dopo aver rintracciato telefonicamente l’esecutata per il giorno successivo alla stessa ora. L’ispezione veniva eseguita insieme al custode professionale Avv. Gilberto GRIGUOLI **(si veda atti allegato “B.1”)**.

- In data 09.11.2023, si recava presso l’immobile pignorato per effettuare ispezione insieme al custode giudiziario e ne redigeva verbale e servizio fotografico **(si veda atti allegato “B.1”)**.

- In data 09.01.2024, scaricava dalla piattaforma Sister dell’Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipocatastali di verifica, la documentazione aggiornata in riscontro di quella agli atti **(si veda atti allegato “A.1.2.4”)**.

#### **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**

In merito alla documentazione di cui ex art. 567 c.p.c., la parte procedente ha prodotto deposito della certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302 ha depositato



agli atti la documentazione ipo-catastale, unitamente all'estratto di mappa. Infine ha allegato all'istanza di vendita, certificazione notarile storica ipotecaria e catastale(art.567 CPC) del ventennio, di conto il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la stessa agli atti effettuato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, le ispezioni-ipocatastali, verificando lo stato non mutato rispetto a detta certificazione, richiedendo estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie e visure storiche. Detta certificazione, riferita agli immobili oggetto della procedura espropriativa, risale ad atti di provenienza che sono stati trascritti in data antecedente di oltre un ventennio alla data di trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono correttamente indicati nell'anzidetta certificazione.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

La presente relazione, per praticità di esposizione, viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati e riporta in modo sintetico l'oggetto degli stessi.

- A -

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

- 1) *La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalla parte procedente: è stata verificata con quella agli atti, aggiornata e integrata come richiesto.*
- 2) *Il titolo di provenienza in favore del debitore è la compravendita Notaio Fiorita PUZONE del 26.11.1996 rep.47312, trascritto al reg.part.10887 in data 24.12.1996 il coniuge Maico De Francesco si costituisce ed esclude l'acquisto dalla comunione legale dei beni ai sensi dell'art.179 lettera f) del codice civile.*
- 3) *In data 12.01 è stato acquisito estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali, relative al contratto di matrimonio ed alla cessazione degli effetti civili.*
- 4) *In data 08.06.2023 il creditore procedente ha acquisito e successivamente depositato, la certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302, rilasciata da Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in Piazza della Repubblica, 4, dove risulta agli atti nell'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in data 16.05.2023 ai n.5475/4533. L'elenco delle trascrizioni e iscrizioni è riportato nella **scheda riassuntiva** dei beni pignorati secondo il modello in uso presso l'ufficio a partire dal primo titolo **(si veda atti allegato "A.1.2.3.4")**.*

- B -

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

- 1) *I beni pignorati, ricadono nella zona urbanistica agricola del Comune di Guardiaregia (CB) alla Località San Nicola, snc, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, ufficio Provinciale Territorio, sezione catasto fabbricati con i seguenti dati:*



CATASTO FABBRICATI				INTESTATI: [REDACTED]					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza superficie	Dati di superficie	Rendita Euro
1	20	3	8-9		D/10				Euro 2.908,00

L'immobile confina su tutti i lati con beni di [REDACTED]

- 2)** La struttura, che già destinata ad attività agrituristica censita nella categoria D/10 (fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola), risulta accessibile di fatto, da una strada in comune di servizio (trasformata a piazzale alla fine del tracciato di raccordo con l'area di corte del fabbricato uso parcheggio), che parte dalla strada S.P.331 (ex S.S.158) attraversa la particella 4 di proprietà dell'esecutata e raggiunge l'area di corte esclusiva della particella 3 in cui ha sede l'immobile pignorato, come rappresentato nella planimetria, nell'ortofoto e documentazione fotografica aspetto che riportare nel decreto di trasferimento in quanto va a costituire servitù di passaggio per accedere all'immobile pignorato **(si veda atti allegato "B.2")**.
- 3)** Trattasi di immobile urbano.

#### **Identificazione progressa dei beni**

- 1)** I beni pignorati, sopra indicati, provengono dai titoli citati riportati nell'ispezione ipotecaria di aggiornamento, con trascrizioni, iscrizioni e annotazioni a favore e contro, effettuata per soggetto, riporta l'immobile sito nel Comune di Guardiaregia (CB), al foglio 20 particella 3 (ex terreno) attuale ente urbano in parte sub.8 e 9, catasto fabbricati (Ispezione n.T330466/2023 del 08.06.2023 Ipotecaria dal 01.01.1996 al 01.09.2024), ispezione agli atti che verifica quella già prodotta dalla parte istante **(si veda atti allegato "A.1.2.4")**.
- 2)** L'immobile dalla data dell'ultimo accatastamento protocollo n.CB0027758 del 27.03.2017 ad oggi, ha subito le variazioni che vengono innanzi descritte. La situazione reale dei beni pignorati, e quella riportata nella planimetrie catastali non sono corrispondenti.

- C -

#### **Stato di possesso**

- 1)** L'immobile sopra identificato descritto al punto B, è di libera disponibilità dell'esecutata, in cui vi ha la residenza, risulta non occupato da terzi, con stato di consistenza e destinazione d'uso dei vari locali che compongono la struttura è riportato nel verbale di accesso effettuato insieme al custode giudiziario in data 09.11.2023 **(si veda all'allegato "B.1)**.
- 2)** Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, sentito il custode giudiziario, non risultano registrati presso l'Ufficio contratti di locazione o comodato a soggetti terzi.
- 3)** Essendo l'immobile libero, non occupato, non viene determinato nessun valore locativo.



- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Le formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati sono le seguenti:
- Sugli immobili pignorati, a seguito di verbale pignoramento, disposto dall'Ufficiale Giudiziario delle Corti di Appello di Campobasso in data 19.04.2023 repertorio 432, grava trascrizione del 16.05.2023, reg.part.4533 e reg. part.5475 per atto emesso il 12.05.2023 dall'Avv. Mario D'AVI **a favore** della Società BPER Banca S.p.A., (creditrice pignorante) con sede alla Via San Carlo n.8/20, -41121- Modena (MO) codice fiscale 01153230360, a seguito dell'atto di precetto emesso in data 14.02.2023 e notificato il 28.02.2023, che intima il pagamento della somma complessiva di €.28.223,62 oltre a interessi legali sulla sorte capitale derivante dal mancato pagamento di un mutuo concesso dalla Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A. (concedente originario), oggi BPER Banca S.p.A., con atto stipulato in data 11.06.2010 Rep.3053, per Notaio Claudio OLIVA, in Campobasso, per la somma di €.100.000,00 da restituire in 10 anni mediante il pagamento di 120 rate mensili di ammortamento dell'importo unitario di €.1.060,66, **contro** [REDACTED] [REDACTED] che a garanzia del capitale mutuato iscriveva ipoteca di primo grado, presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso Servizio di Pubblicità Immobiliare reg.part.1410 e reg.gen.7075 in data 14.06.2010, per la somma di €.200.000,00 sulla piena proprietà degli immobili pignorati **(si veda atti allegato "A.1.2.4")**.
- 2) Le normali spese che gravano sull'immobile sono riconducibili a quelle delle imposte locali pari a circa €.1.200,00 annuali tra IMU e TARI e canone idrico. Si rappresenta che le attuali condizioni strutturali dell'immobile, precarie sotto il profilo manutentivo e conservativo con evidenti cessioni fondali, e per modifiche dello stato di consistenza imporrebbero una variazione catastale che andrebbe a ridurre la superficie, rendita e dette imposte **(si veda atti allegato "D.1.2")**.

- E -

**Regolarità edilizia urbanistica**

- b) La costruzione pignorata risulta assentita con il rilascio da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guardiaregia (CB) dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n.13/1999 del 18.05.1999 (originaria), Concessione Edilizia n.1/2001 del 18.01.2001, in variante alla n.13/1999, Permesso di Costruire n.04/2007 del 19.06.2007 (ampliamento), D.I.A. prot.1732 del 18.06.2007 (pratica edilizia n.09/07 per smaltimento reflui) D.I.A prot.4130 del 11.12.2009 (sistemazione esterna e modifica prospetto) Permesso di Costruire n.2 del 26.05.2011 (costruzione tettoia) Permesso di Costruire n.02 del 07.02.2017 (rinnovo P.C. di C. n.2 del 26.05.2011 costruzione tettoia) variante opere interne al P.C. n.02 del 07.02.2017, S.C.A. n.01 del 18.04.2017 (Segnalazione Certificata di Agibilità) **(si veda atti allegato "E.1.2")**.



**2)** La costruzione, edificata con il rilascio dei titoli abilitativi indicati al punto b) che precede, è stata modificata alla fine dell'anno 2017 con la costruzione di un corpo aggiunto presumibilmente ad inizio dell'anno 2021 con la rimozione della tettoia, sono state riscontrate, in violazione delle normative edilizie, le seguenti opere:

- costruzione in ampliamento di un corpo accessorio in muratura posticcia coperto a lamiera dimensione mt.2.20x7.10x2.50Hm (indicato con la lettera A nei grafici allegati alla presente);
- rimozione della struttura della tettoia regolarmente autorizzata (indicata con la lettera B nei grafici allegati alla presente).

Dette opere hanno modificato la sagoma ed i prospetti della costruzione assenti con i citati titoli abilitativi approvati.

Tali illeciti non sono stati sanati. In particolare l'illecito di ampliamento "aumento di volume" non è compatibile con i vincoli ambientali e/o paesaggistici 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.,. La costruzione del corpo aggiunto **non è sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 e deve essere demolito. La tettoia autorizzata e rimossa, modifica i prospetti, è condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326. I costi per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, relativamente alla modifica prospettica per la demolizione della tettoia, pratica urbanistica e paesaggistica, danno ambientale, diritti di segreteria, spese istruttoria, tecniche e accessorie ammontano a circa €.4.000,00.

- 3)** I costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile (corpo aggiunto indicato con la lettera A nei grafici allegati) e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità del bene in quanto gravemente compromesso da cedimenti fondali della parete in muratura (indicata con intervento lettera C dei grafici allegati) che interessano la parete in muratura portante che ospita il camino, ammontano a circa €.20.000,00 **(si veda atti allegato "E.1.2")**.
- 4)** Il fabbricato strumentale all'esercizio dell'attività agricola, censito in categoria D/10, ricade in zona agricola, allo stato attuale ha perso i requisiti di ruralità in quanto l'esecutata ha cessato l'attività nell'anno 2020, pertanto i costi di mutamento della destinazione d'uso a categoria specifica, pratica urbanistica, diritti, spese tecniche e accessorie, in adeguamento alla normativa fiscale ed urbanistica e variazione catastale finale ammontano a circa €.4.000,00 .

- F -

#### **Formazione dei lotti**

- 1)** Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, pertanto si è provveduto a formare unico lotto di vendita così identificato.



Il bene pignorato, **FORMA UNICO LOTTO**, sito nel Comune di Guardiaregia (CB) in Località San Nicola, snc, destinato già ad attività agrituristica composto da: portico verandato, due sale ristoro, tre wc di servizio, cucina con servi accessori, con una zona residenziale che ospita disimpegno, soggiorno, due camere ed un bagno, vano con accesso indipendente uso essiccatoio, scala esterna che porta di accesso alla soffitta praticabile ma non abitabile, dislocato su di un piano terra e primo, con circostante corte non recintata, tutto con accesso che parte dalla strada provinciale 331 a valle e tramite un tratto di stradale e piazzale di servizio raggiunge il lotto, tutto in confine con altra proprietà di [REDACTED] su tutti e quattro i lati. (si veda atti allegato "F1.2").

N.B.: Si rappresenta che il lotto formato risulta accessibile di fatto, da una stradina di raccordo (trasformata in piazzale a fine tracciato) che parte dalla strada S.P.331 (ex S.S.158) attraversa la particella n.4 di proprietà dell'esecutata e raggiunge l'area di corte esclusiva della particella 3 in cui ha sede lo stesso, come rappresentato nella planimetria, nell'ortofoto e documentazione fotografica aspetto da riportare nel decreto di trasferimento in quanto va a costituire servitù di passaggio per accedere all'immobile pignorato per una superficie di circa mq. (si veda atti allegato "B.2").

- La costruzione pignorata è stata ultimata nell'anno 2017 si trasformata negli anni successivi le finiture sono quelle visibili dalla documentazione fotografica e sono afferenti il valore complessivo, ai fini commerciali, in risposta al quesito G con scheda di valutazione dei beni.
- La struttura presenta alcune criticità riscontrate nella sala adiacente la tettoia demolita, dove le caratteristiche strutturali sotto il profilo della sicurezza sismica sono evidenti, le stesse stanno compromettendo anche i requisiti igienico sanitari locali.
- Le caratteristiche costruttive generali del restante fabbricato e quelle di finitura sono buone, in quanto il costruito rimarca una fascia temporale intorno al ventennio con vari interventi, eccetto il normale deperimento d'uso, per vetustà e normale deperimento che si è accentuato da quando la struttura è stata chiusa.
- Si è riscontrata la presenza a norma degli impianti elettrico ed idro termico, ma nel locale tecnico è stata rimossa la caldaia a fiamma rovescia, utilizzato come riscaldamento dell'impianto. Per la cottura cibi veniva utilizzato gas da deposito g.pl. in serbatoio fisso.

I dati di censimento sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI				INTESTAT [REDACTED]					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza superficie	Dati di superficie	Rendita Euro
1	20	3	8-9		D/10				Euro 2.908,00



- 2) Gli immobili sono stati pignorati, ad unico proprietario, in solido e non in pro quota, e pertanto non sono soggetti a divisione.

- G -

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

- 1) Il valore di mercato della piena proprietà degli immobili pignorati, determinato, libero dai gravami di regolarità edilizia, di cui al punto –E- dei quesiti, considerate le condizioni oggettive e quanto esposto, circa lo stato di consistenza, nella descrizione del lotto di cui al punto –F- che precede, con espressa compiuta indicazione del criterio di stima avvenuto a mezzo di comparazione con altre valutazioni e operando la media aritmetica dei valori ottenuti, secondo due diversi criteri di stima analitica:

- il primo con il metodo comparativo, ossia per confronto diretto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ubicati nella zona di interesse;
- il secondo con il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach) tramite il quale, si determina il valore dividendo il reddito netto che il bene è in grado di produrre (differenza tra la totalità dei ricavi e delle spese) per il relativo saggio di capitalizzazione, riferito ad analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.

Le metodologie di stima innanzi utilizzate, risultano essere conformi alla norma UNI 11612/2015. Non è stato utilizzato il metodo del Market Approach, data la difficoltà di rilevare in zona i prezzi, le superfici e le altre caratteristiche di immobili simili, che questa tipologia di stima prevede per eseguire il relativo confronto.

Per determinare i valori commerciali di mercato per immobili, comparabili con quelli in esame, sono stati consultati il sito “Immobiliare.it” più coerente con i costi e prezzi di mercato rispetto ai valori poco aggiornati reperiti nella Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate – “OMI” prendendo come riferimento il Comune in esame, con i parametri del primo semestre 2023.

Non trovando riscontri oggettivi di riferimento al tipo di immobile, Comune e zona in cui ricade, si è applicato il prezzo del costo di costruzione ridotto, in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile considerato il tempo decorso dalla data di costruzione ed il normale deperimento d'uso, aggravato dallo stato attuale.

Per la determinazione del valore è stata assunta a base di calcolo, la superficie commerciale lorda agrituristica destinata, quella a residenza specifica, il piazzale, la strada di servizio.

I calcoli per la determinazione dei valori di stima del lotto unico che comprende i beni pignorati ubicati nel Comune di Guardiaregia (CB) alla località San Nicola, snc, consistente in un immobile già destinato ad attività agrituristica composto da: portico verandato, due sale ristoro, tre wc di servizio, cucina con servi accessori, con una zona residenziale che ospita disimpegno, soggiorno,



due camere ed un bagno, vano con accesso indipendente uso essiccatoio, scala esterna che porta di accesso alla soffitta praticabile ma non abitabile, dislocato su di un piano terra e primo, con circostante corte non recintata, tutto con accesso che parte dalla strada provinciale 331 a valle e tramite un tratto di stradale e piazzale di servizio raggiunge il lotto, tutto in confine con altra proprietà [REDACTED] su tutti e quattro i lati, riportano al valore, al netto dei costi per l'eliminazione dei vizi riscontrati, sintetizzati nella scheda planimetrica e di calcolo **(si veda atti allegato "G.1.2.3")**, ai fini commerciali ammonta:

**LOTTO UNICO Valore a base d'asta € 180.000,00** (diconsi euro centoottantamila/00) al netto delle spese per l'eliminazione dei vizi riscontrati. Si specifica che il valore catastale rendita rivalutata del 5%x60 ammonta, allo stato di fatto, ad € 183.204,00.

- 2)** La costruzione risulta eseguita in difformità parziale ai titoli abilitati allegati agli atti, si veda la risposta al quesito indicato con la lettera E che precede punto b). L'esistenza di vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, che graveranno sull'aggiudicatario, compreso i gli accertati vizi, descritti in precedenza, determinano un importo spese complessivo pari ad **€ 28.000,00**. Per maggiori chiarimenti si veda anche punto D.2 in risposta al quesito richiesto, salvo ulteriori oneri che potrebbero rinvenire nel futuro a causa dell'avanzato stato di cedimento della fondazione localizzato nella zona descritta, come evidenziato dalla documentazione fotografica agli atti, verbale di accesso, elaborati grafici e documentazione prodotta **(si veda atti allegato "B.1-D.1.2-E.1.2-G.1.2.3")**.
- 3)** Trattasi di immobile non pignorato pro quota.

#### **INVIO COPIA DELLA RELAZIONE**

- La presente perizia redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione, viene depositata, con allegazione della scheda sintetica da redatta secondo il modello acquisito presso l'Ufficio e di tutta la documentazione richiesta dalla procedura al punto a) e b) e riportate in sintesi nella copertina di supporto alla vendita, viene inviata a mezzo posta elettronica certificata PEC, al legale del creditore procedente, al custode giudiziario, nel rispetto della normativa sui documenti informatici telematici, non è stata inviata al debitore in quanto irreperibile.

#### **DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO**

La presente consulenza sarà depositata mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC, completa di allegati e specifica, firmata digitalmente e inviata a mezzo, posta certificata, attraverso il canale informatico (portale web iscritto nell'elenco del Ministero della Giustizia) in cui il sottoscritto C.T.U. è registrato che ne rilascerà ricevuta di accettazione.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto e rassegna la presente consulenza nelle mani dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Emanuela LUCIANI. per nomina ricevuta il



13.10.2023, su istanza prodotta creditore procedente, a cui ha inviato nota di accettazione incarico, che si compone di n.12 pagine dattiloscritte con supporto informatico compreso la copertina e parte della tredicesima e consta dei seguenti allegati:

- **allegato "A.1.2.4"**: Verifica completezza documentazione ipo catastale (visure storiche, elaborato planimetrico, planimetrie immobili, ispezioni ipotecarie per soggetto dal 01.01.1996 al 09.01.2024 verifica certificazione notarile atti del fascicolo (n.78 pag. A/4+2\_A/3).

- **allegato "A.3"**: Richiesta estratto di matrimonio con annotazioni marginali (n.3 pag. A/4).

- **allegato "B.1"**: Identificazione dei beni, avviso ispezione del 26.10.2023, previo accertamento residenza per notifica, verbale di accesso n.1 del 09.11.2023, documentazione fotografica (n.25 pag. A/4 con n.37 foto) stato immobile.

- **allegato "B.2.1.2"**: Pertinenze, parti comuni: riscontro servitù di fatto esistente sulla particella 4 del foglio 20 (strada accesso all'immobile pignorato) parte dalla S.P.331 ex SS 158 e arriva alla particella 3 (n.8 pag. A/4+2 A/3), riscontro difformità e catastali e urbanistiche.

- **allegato "C.1.2.3"**: Stato di possesso, verifiche e accertamenti (n.2 pag. A/4 verbale)

- **allegato "D.1.2"**: Accertamento formalità vincoli, spese annue imposte (n.1 pag. A/2)

- **allegato "E.1.2.3"**: Accertamenti conformità urbanistica, documentazione presso il Comune di Guardiaregia con accesso agli atti (n.99 pag. A/4+n.41 A/3), planimetrie di verifica tra catasto e stato di fatto, grafici e foto evidenzianti le difformità urbanistiche riscontrate.

- **allegato "F.1.2"**: Formazione lotti e divisibilità: lotto unico (n.4 pag. A/4+n.1 pag. A/3).

- **allegato "G.1.2.3"**: Valore del bene e costi: grafico planimetria immobile con superfici+calcolo del valore di mercato al netto dei vizi (n.2 pag.A/4+n.2 pag.A/3).

(ULTERIORE ALLEGATO "H": nota spese e specifica competenze (n.8 pag.A/4).

San Giuliano del Sannio, 15 gennaio 2024

