

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 33/2022

promossa da
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.
contro



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Geom. Mignogna Luca



Premessa

Il sottoscritto Geom. Mignogna Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Campobasso al n. 1041, veniva nominato C.T.U., quale esperto stimatore, nella vertenza di che trattasi dal Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Rossella Casillo, in data 29/07/2023.

Il 06/08/2023 dopo aver effettuato il giuramento di rito mediante dichiarazione di accettazione incarico, il sottoscritto, prendendo visione dei quesiti posti, si atteneva a disporre apposita relazione di perizia.

Il Giudice Esecutore ha conferito al C.T.U. l'incarico nei seguenti termini:

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

1. Effettuata la verifica della documentazione allegata al fascicolo composta da relazione e successivi aggiornamenti, certificato catastale storico degli immobili e certificato ipotecario, si è rilevata la completezza della stessa.
2. È stata acquisita copia dell'atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva dell'atto di compravendita in favore del debitore (allegato n.1).
3. Non è stato necessario acquisire copia dell'estratto di matrimonio né della visura camerale in quanto l'intestatario non è una persona giuridica.
4. Non è stato necessario predisporre l'elenco delle trascrizioni né quello delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

-B-**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1. Il 02/09/2023 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso i luoghi del pignoramento, previo accordi con il Sig. [REDACTED] che ha presenziato, effettuando adeguato rilievo planimetrico e fotografico dei singoli ambienti che compongono gli immobili e redigendo apposito verbale di ricognizione (allegato n.2). Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova all'interno di un edificio composto da più unità immobiliari ed è composto da un'unità destinata a rimessa posta al piano terra (sub.11) e un'altra ad abitazione (sub.13) che si sviluppa ai piani terra e primo.

I dati generali sono i seguenti:

Rimessa – Unità immobiliare n.1

Corso Umberto I n.54 – Piano T – comune di Montagano



Catasto Fabbricati – Foglio n.23, Particella n.606, Subalterno n.11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 58 Mq, Rendita € 116.82

Abitazione – Unità immobiliare n.2

Corso Umberto I nn.56-58 – Piano T,1 – comune di Montagano

Catasto Fabbricati – Foglio n.23, Particella n.606, Subalterno n.13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5.5 vani, Rendita € 383.47

L'edificio principale all'interno del quale trovano posto le due unità immobiliari oggetto di perizia è ubicato al centro del comune di Montagano e ricade nella zona omogenea "B" – *Ristrutturazione e completamento urbano* – del vigente Piano di Fabbricazione. La sua costruzione risale agli inizi del secolo scorso, si compone di tre piani fuori terra ed affaccia su Corso Umberto I con la facciata principale e su via Palme con quella posteriore, mentre a valle confina con una cappella privata. È stato recentemente oggetto di ristrutturazione e di miglioramento sismico con riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici dell'anno 2002, assentiti con S.C.I.A. prot. n.264 del 12/01/2016 (*allegato n.3*), mediante consolidamento delle strutture verticali e orizzontali ed inserimento di nuove murature portanti per la riduzione della sua vulnerabilità. Successivamente, con C.I.L.A. prot. n.2104 del 18/03/2021 (*allegato n.4*), venivano rimodulate le unità immobiliari, riducendole da sette a quattro, mediante la riorganizzazione degli ambienti e degli impianti, lavori che sono ancora in corso d'opera e che non riguardano direttamente gli immobili oggetto di perizia.

La rimessa contrassegnata con il subalterno 11, si trova al piano terra dello stabile ed è costituita da 4 vani e da un servizio igienico dotato di vaso e lavabo. Attualmente è utilizzata come deposito di materiali e mobili vari e il controsoffitto, non rifinito, presenta delle aperture realizzate per il passaggio di tubazioni di scarico e di adduzione idrica provenienti dai piani superiori, per i lavori contemplati dalla C.I.L.A. sopra menzionata ed ancora in corso.

L'abitazione, catastalmente individuata dal subalterno 13, ha l'accesso al piano terra sia dall'androne in comune con le altre unità immobiliari (civico 56) sia direttamente su Corso Umberto I (civico 58). Al piano terra si trova la zona giorno caratterizzata dalla presenza di una cucina-zona pranzo, di una cantina, di un servizio igienico e della scala interna che porta al piano primo, nel quale trovano posto un disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. Anche il piano primo è collegato all'androne condominiale mediante un accesso diretto. Lo stato interno dell'immobile è il medesimo del subalterno 11, infatti presenta delle aperture al controsoffitto realizzate per il passaggio delle nuove tubazioni degli impianti, necessari per la realizzazione dei bagni aggiuntivi e della nuova modulazione delle altre unità presenti nello stabile. Per lo stesso motivo gli impianti non sono ancora completamente funzionanti. Le rifiniture sono presenti in tutti gli ambienti tranne che nella cantina e nel servizio igienico posti al piano terra, che si presentano al rustico.



Le planimetrie interne delle due unità, frutto del rilievo, sono allegate alla presente perizia (allegato n.5).

La consistenza degli ambienti è la seguente:

Unità immobiliare n.1

Vano	Superficie lorda Mq	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale Mq
Rimessa 1	25.19	1.00	25.19
Rimessa 2	18.71	1.00	18.71
Rimessa 3	12.89	1.00	12.89
Rimessa 4	14.91	1.00	14.91
Wc	7.79	1.00	7.79
Totali	79.49		79.49

Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 79.00

Unità immobiliare n.2

Vano	Superficie lorda Mq	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale Mq
Cucina-pranzo	32.32	1.00	32.32
Wc	4.70	1.00	4.70
Cantina	37.20	0.50	18.60
Centrale Termica	7.15	0.50	3.58
Disimpegno/vano scala	17.23	1.00	17.23
Camera 1	24.89	1.00	24.89
Ripostiglio	6.26	1.00	6.26
Camera 2	25.67	1.00	25.67
Wc	7.75	1.00	7.75
Balconi	2.40	0.30	0.72
Totali	165.57		141.72

Superficie commerciale arrotondata all'unità = Mq 142.00

Per la determinazione della superficie commerciale, si è tenuto conto delle disposizioni in materia dell'Agenzia del Territorio e più precisamente delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da



considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Il coefficiente correttivo per i balconi direttamente comunicanti con i vani principali, è stato determinato nel 30% fino a 25 Mq, mentre quelli della cantina e della centrale termica, nel 50% per i locali direttamente accessibili dai vani principali.

2. L'unità immobiliare n.1 non ha pertinenze e parti comuni mentre la n.2 ha attualmente diretto accesso sul corpo scala condiviso anche dalle altre unità immobiliari che fanno parte dell'edificio e quindi di natura condominiale. Nell'atto di divisione n. 323 di repertorio del 29/10/2021 – Titolo II (allegato n.6), però all'art. 2 – diritti accessori – viene stabilito che, pena nullità della divisione, l'unità immobiliare n.2 (subalterno n.13) sia escluso dalla comunione dei beni comuni non censibili, subalterni nn. 9 (androne-scala) e 10 (centrale termica), mediante la chiusura delle due porte di accesso al vano scala e il distacco dal riscaldamento condominiale e conseguente dotazione di autonomo generatore di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Viene stabilito, inoltre, che le relative spese per gli interventi di "separazione condominiale" vengano sostenute parimenti dall'esecutato attuale proprietario signor [REDACTED] o dei suoi aventi causa, e dal signor [REDACTED] proprietario di unità immobiliari presenti nel fabbricato. È stato redatto apposito computo metrico estimativo dei lavori da realizzare con riferimento al prezzario della Regione Molise attualmente in vigore (2022 con aggiornamento al 31/03/2023) per la loro quantificazione (allegato n.7).

Attualmente non vi è alcuna costituzione di condominio né il relativo regolamento.

3. Tra gli immobili oggetto di perizia non ci sono terreni.

Identificazione pregressa dei beni

1. Dopo un'attenta analisi della documentazione catastale estrapolata (allegato n.8), visure storiche, planimetrie interne ed estratto di mappa, del titolo di provenienza acquisito (allegato n.1), dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, è emersa la congruità dei dati catastali di cui sopra. La situazione attuale deriva dalla variazione catastale del 15/05/2021 pratica n. CB0027272 di frazionamento-fusione-cambio d'uso, con la quale sono state rimodulate le unità immobiliari dell'intero fabbricato, derivanti dai lavori denunciati con la C.I.L.A. prot. n.2104 del 18/03/2021 sopra citata. Prima di tale variazione il fabbricato era costituito di n.7 subalterni (1-2-3-5-6-7-8).

2. Dalle indagini sopra effettuate non sono emerse difformità e lo stato di fatto delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione è conforme ai dati e alle planimetrie depositate con l'atto di aggiornamento catastale menzionato al punto precedente.



-C-

Stato di possesso

1. L'unità immobiliare n.1 oggetto di perizia risulta essere libera e quindi non occupata da terzi. Sull'unità immobiliare n.2, invece, grava un diritto di abitazione a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a Montagano (CB) il 08/02/1943. La signora e i suoi dati anagrafici sono stati identificati mediante un'indagine al comune di Montagano e tramite conoscenze personali in comune. Nell'atto repertorio n. 78607 del 19/06/1996 di deposito e pubblicazione di testamento olografo del sig. [REDACTED] infatti, a firma del notaio Riccardo Ricciardi di Campobasso (allegato n.9), mediante il quale il precedente proprietario avv. Francesco Tagliaferri acquisiva l'intero immobile per volontà testamentaria dello [REDACTED] veniva specificato che la famiglia dei [REDACTED] e [REDACTED] doveva abitare vita natural durante nell'appartamentino già in uso agli stessi al momento del testamento ma non venivano riportati i relativi dati anagrafici. Non essendo più in vita il sig. [REDACTED] resta il diritto di abitazione in capo alla Sig.ra [REDACTED]. Da testimonianze della [REDACTED] Teresa e del proprietario [REDACTED] tale appartamentino coincide con l'unità immobiliare n.2.

2. Non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio del registro opponibili alla procedura.

3. Con riferimento alle rilevazioni metriche effettuate, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e a ricerche effettuate su locazioni di beni simili in zone limitrofi a quella delle unità immobiliari oggetto di perizia, può essere stimato il più probabile valore locativo dei beni in 90 €/mese per l'unità immobiliare n.1 e 220 €/mese per l'unità immobiliare n.2.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti e, in particolar modo il titolo di provenienza (allegato n.1), si è potuto desumere che sul fabbricato insiste un vincolo di interesse culturale di cui al Decreto del Direttore Generale del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali – Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici – emesso in data 28/09/1996 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso in data 02/12/1996 ai numeri 11751/9659. Tale vincolo assegna alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Molise un diritto di prelazione sulla compravendita dei beni da esercitare entro giorni 60 dalla notifica dell'atto stesso.

Inoltre, come riportato e descritto nel paragrafo C.1, esiste un diritto di abitazione sull'unità immobiliare n.1 a favore della Sig.ra Galuppo Teresa.



2. Non è stato necessario acquisire informazioni sulle spese fisse di gestione e/o manutenzione e condominiali, né il regolamento di condominio, in quanto non costituito.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di stima è stata eseguita un'indagine presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Montagano attraverso istanza di accesso agli atti e richiesta dei documenti specifici. L'edificio è di remota costruzione e risale agli inizi del secolo scorso e recentemente, come sopra già enunciato, è stato oggetto di ristrutturazione e di miglioramento sismico con riparazione dei danni prodotti dagli eventi sismici dell'anno 2002, assentiti con S.C.I.A. prot. n.264 del 12/01/2016 (allegato n.3) e di riorganizzazione delle unità immobiliari con loro riduzione da sette a quattro mediante lavorazioni che sono ancora in corso, che non riguardano direttamente gli immobili oggetto di perizia e che sono stati assentiti con C.I.L.A. prot. n.2104 del 18/03/2021 (allegato n.4). Lo stato attuale delle due unità immobiliari è regolare dal punto di vista urbanistico ed è rispondente agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo (allegato n.4).

Non è stato possibile rinvenire nessun certificato di abitabilità/agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale ed è compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale e il titolo edilizio rilasciato e sia con quella censita in catasto.

-F-

Formazione dei lotti

1. Secondo il sottoscritto C.T.U. è possibile vendere i beni pignorati in due lotti così come sopra già identificati:

Unità immobiliare n.1 – Rimessa

Corso Umberto I n.54 – Piano T – comune di Montagano

Catasto Fabbricati – Foglio n.23, Particella n.606, Subalterno n.11, Categoria C/6, Classe 2,

Consistenza 58 Mq, Rendita € 116.82

Unità immobiliare n.2 – Abitazione

Corso Umberto I nn.56-58 – Piano T,1 – comune di Montagano

Catasto Fabbricati – Foglio n.23, Particella n.606, Subalterno n.13, Categoria A/2, Classe 3,

Consistenza 5.5 vani, Rendita € 383.47

2. Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza e quindi non è necessario dividerli.



-G-**Valore del bene e costi**

1. Il procedimento utilizzato per la presente perizia estimativa è basato sul metodo sintetico comparativo che consiste nella comparazione parametrica dei valori unitari desunti da indagini di mercato delle compravendite di beni simili o assimilabili e sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per la determinazione del valore venale viene quindi considerato il prodotto del valore unitario ricavato dalla media dei due e la superficie commerciale del bene.

Unità immobiliare n.1 – Rimessa

Da contatti diretti con agenzie immobiliari della zona si è potuto ricavare un valore di compravendita medio, assimilabile per tipologia di immobile, zona di appartenenza, vetustà, grado di rifinitura e conservazione, pari ad € 200.00 / Mq di superficie lorda commerciale.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è possibile evincere un valore medio che va da € 240.00 a 360.00 / Mq di superficie lorda. Tali dati sono i più recenti e si riferiscono al primo semestre del 2023 per magazzini con normale stato conservativo. Per determinare il più giusto valore unitario nella forbice sopra indicata sono state valutate, in una scala che va da 1 a 10, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, secondo il seguente schema:

Fattori di valutazione	Coefficiente di valutazione									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vetustà	X									
Stato di manutenzione					X					
Tipologia costruttiva	X									
Distribuzione interna		X								
Rifiniture		X								
Salubrità		X								
Orientamento		X								
Luminosità		X								
Panoramicità	X									
Ubicazione			X							
Servizi della zona			X							
Coefficiente medio	2.18									

Una volta individuato il coefficiente medio si procede con il seguente calcolo:



differenza tra i due valori = € 120.00 / Mq

incremento al valore minimo = € 120 / 10 x 2.18 (coefficiente medio calcolato) = € 26.16

valore al Mq di superficie lorda = € 240.00 + 26.16 = € 266.16

Successivamente si è potuto calcolare il valore medio tra i due individuati:

(200.00 + 266.16) / 2 = **233.08 € / Mq di superficie lorda commerciale**

Quindi il valore dell'immobile moltiplicando la superficie lorda commerciale con il valore medio unitario:

Valore unità immobiliare n.1 (rimessa) = 79.00 x 233.08 = 18 413,32 €

Unità immobiliare n.2 – Abitazione

Da contatti diretti con agenzie immobiliari della zona si è potuto ricavare un valore di compravendita medio, assimilabile per tipologia di immobile, zona di appartenenza, vetustà, grado di rifinitura e conservazione, pari ad € 350.00 / Mq di superficie lorda commerciale.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è possibile evincere un valore medio che va da € 400.00 a 600.00 / Mq di superficie lorda. Tali dati sono i più recenti e si riferiscono al primo semestre del 2023 per abitazioni civili con normale stato conservativo. Per determinare il più giusto valore unitario nella forbice sopra indicata sono state valutate, in una scala che va da 1 a 10, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, secondo il seguente schema:

Fattori di valutazione	Coefficiente di valutazione									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vetustà	X									
Stato di manutenzione					X					
Tipologia costruttiva	X									
Distribuzione interna					X					
Rifiniture		X								
Salubrità		X								
Orientamento		X								
Luminosità		X								
Panoramicità		X								
Ubicazione			X							
Servizi della zona			X							
Coefficiente medio	2.55									



Una volta individuato il coefficiente medio si procede con il seguente calcolo:

differenza tra i due valori = € 200.00 / Mq

incremento al valore minimo = € 200 / 10 x 2.55 (coefficiente medio calcolato) = € 51.00

valore al Mq di superficie lorda = € 400.00 + 51.00 = € 451.00

Successivamente si è potuto calcolare il valore medio tra i due individuati:

(350.00 + 451.00) / 2 = **400.50 € / Mq di superficie lorda commerciale**

Quindi il valore degli immobili moltiplicando la superficie lorda commerciale con il valore medio unitario:

Valore unità immobiliare n.2 (abitazione) = 142.00 x 400.50 = 56 871.00 €

A questo valore va sottratta la metà della cifra necessaria per la realizzazione dei lavori di chiusura degli accessi sull'androne condominiale e di distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale, determinata in € 3 677,10 / 2 = € 1 838.55 mediante computo metrico estimativo (allegato n.7) e delle spese tecniche relative alla redazione della C.I.L.A. per le autorizzazioni comunali, della variazione catastale e della S.C.A., con relativi diritti di segreteria e/o altre spese, definibili in totali € 1 200,00 / 2 = € 600,00.

Inoltre, bisogna sottrarre al valore dell'unità immobiliare il valore del diritto di abitazione sopra menzionato. Allo scopo è stata estrapolata la tabella che indica le percentuali del diritto di abitazione (o usufrutto) sul valore totale dell'immobile (allegato n.10), la quale per l'età di 80 anni della ■■■■■ ■■■■■ riporta una percentuale del 25%. In tal modo si avrà una riduzione del valore pari a € 56 871.00 x 0.25 = € 14 217.75.

Per cui si può stabilire il più probabile valore di mercato al netto delle detrazioni:

Valore unità immobiliare n.2 (abitazione) = 56 871.00 – 1 838.55 – 600.00 – 14 217.75 =

€ 40 214.70



Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., con la presente relazione di perizia, ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli dal Giudice dell'esecuzione immobiliare e resta a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Si invia contestualmente copia digitale della presente perizia e dei suoi allegati mediante Pec all'indirizzo dell'Avvocato Mainetti, in rappresentanza del creditore, e all'indirizzo dell'esecutato.

Elenco allegati:

- ✓ Allegato n.1 – atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva dell'atto di compravendita;
- ✓ Allegato n.2 – verbale di ricognizione;
- ✓ Allegato n.3 – S.C.I.A. prot. n.264 del 12/01/2016;
- ✓ Allegato n.4 – C.I.L.A. prot. n.2104 del 18/03/2021 e relativi elaborati;
- ✓ Allegato n.5 – planimetrie interne frutto del rilievo;
- ✓ Allegato n.6 – atto di divisione;
- ✓ Allegato n.7 – computo metrico estimativo lavori di distacco condominiale;
- ✓ Allegato n.8 – documentazione catastale estrapolata;
- ✓ Allegato n.9 – atto repertorio di deposito e pubblicazione di testamento olografo del sig. Antonio Tagliaferri;
- ✓ Allegato n.10 – tabella determinazione valore diritto di abitazione;
- ✓ Allegato n.11 – documentazione fotografica;
- ✓ Allegato n.12 – scheda riassuntiva.

Il C.T.U.

Geom. Mignogna Luca

