

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE
IMMOBILIARE**

PROMOSSA DA

[REDACTED]

PROCEDURA N. 38 DEL 2017

Il Tecnico

[REDACTED]



Indice

- Premesse.
- Cronologia
- Individuazione e descrizione degli immobili pignorati.
- Valutazione dei beni secondo il valore di mercato.
- Risposte ai singoli quesiti.
- Allegati.

Premesse

A seguito della procedura per l'espropriazione immobiliare n. 38/18 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sono comparso davanti al giudice della esecuzione, [REDACTED] e dopo aver prestato il giuramento di rito sono stato nominato "esperto CTU".

L'incarico conferito riguardava i seguenti quesiti:

Il C.T.U. valutata la completezza della documentazione ipocatastale e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento accerti e indichi in apposita relazione scritta:

1. tutti i dati per l'esatta individuazione dei beni pignorati;
2. il valore di detti beni;
3. se da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino essi gravati;
4. eventuali perduranti irregolarità dei fabbricati;
5. la verifica della regolarità edilizia, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;



6. lo stato di possesso del bene, e la situazione di occupazione e dei relativi contratti;
7. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;
8. l'esistenza di formalità vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. se la vendita possa essere effettuata per lotti, specificando in caso positivo l'indicazione del prezzo dei lotti;
10. la esistenza di quote di proprietà sui beni appartenenti a persone diverse;
11. ove per l'immobile sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda ad acquisire il detto attestato, se esistente.

La risposta ai quesiti avviene con la presente relazione e nello specifico nei singoli paragrafi che la compongono.

Cronologia.

A seguito di inadempienze contrattuali la [REDACTED]
 rappresentata [REDACTED]
 [REDACTED]
 pignorando una sua villa sita in Trivento

L'incarico veniva espletato con le seguenti fasi:

- indagine presso il comune di Trivento per indagare sulla situazione urbanistica del bene;



- sopralluogo presso il bene in perizia al fine di fotografare lo stato di fatto del bene e di controllare l'effettivo stato di fatto dell'immobile;
- colloquio con un mediatore locale al fine di controllare le risultanze immobiliari presenti sulla "rete" e ricavare le ulteriori informazioni utili a ricostruire quale sia l'effettivo mercato immobiliare del paese;
- stesura della presente perizia di stima.

Individuazione e descrizione degli immobili pignorati.

Il bene pignorato oggetto della presente valutazione è sostanzialmente unico ma diviso in tre subalterni della stessa particella catastale. Esso è un villino signorile di 16 vani catastali individuato catastalmente nel Comune di Trivento al foglio 46 particella 718 subalterni 6, 7 e 8, classe unica Categoria A/7 rendita catastale euro 1.570,03.

La situazione immobiliare relativa al bene può essere divisa in 3 differenti situazioni:

1. la situazione catastale
2. lo stato di fatto;
3. la situazione progettuale.

Le tre situazioni devono necessariamente essere descritte separatamente perché un eventuale acquirente del bene deve conoscere tutti i risvolti che l'acquisto comporta.

La situazione catastale.



Dal sopralluogo effettuato è stato rilevato che lo stato di fatto e la situazione catastale coincidono. Il proprietario ha accatastato il bene nel 2010 riportando fedelmente lo stato di fatto che però non coincide con lo stato progettuale ed urbanistico.

I dati catastali derivano da una variazione di classamento del 07/10/2010, il catasto ha poi variato le superfici in base alla nuova disposizione di consistenza catastale inserendo nel 2015 una superficie di 429 mq. per il bene principale e di 402 mq. per la corte esclusiva.

La villa è su tre livelli ed è composta da un piano seminterrato, un piano terra, un giardino esterno e un piano primo completamente indipendente dal resto della abitazione. Nella individuazione catastale si ha che:

- ①
- il subalterno 6 è il piano primo del bene. Tale piano secondo le indicazioni catastali (e l'effettivo stato di fatto) non è un piano rifinito infatti è catastalmente individuato come "in corso di costruzione" e oggi ha la sola funzione di deposito ad uso della proprietà. A tal proposito si veda la documentazione fotografica relativa a tale porzione immobiliare. Tale bene potrebbe essere venduto indipendentemente dalla restante proprietà perché ha l'entrata indipendente. Bisognerebbe solo concedere il diritto di passaggio sul lotto ad un eventuale acquirente. Il subalterno 6 risulta oggi indiviso e "al grezzo" e sono presenti solamente le mura perimetrali, gli infissi esterni e una tramezzatura longitudinale.
 - Il subalterno 8 comprende sia il piano seminterrato sia il piano primo ed è la parte rifinita e abitata del bene. Le rifiniture sono di grande pregio in tutti i settori (pavimenti,



porte, infissi esterni, dipinture, impianti) e la abitazione è dotata di molte pertinenze e buona impiantistica. Il tutto è mostrato nella documentazione fotografica relativa agli ambienti interni.

- il subalterno 7 è il giardino esterno che risulta di ottimo livello e curato anche nei particolari .

Dal sopralluogo effettuato e testimoniato con la documentazione fotografica allegata si nota che la suddivisione interna catastale rispecchia fedelmente lo stato di fatto del bene.

Il livello a piano interrato è formato da:

- una ampissima tavernetta;
- due bagni;
- due cantine;
- una zona di sottoscala;
- lavanderia;
- una stanza;

Il piano terra comprende invece:

- grande soggiorno;
- ampia cucina;
- tre stanze;
- due ampi bagni;
- un ampio spogliatoio (una camera ulteriore);
- un piccolo ripostiglio;
- tre balconi;
- corridoio e scala di accesso al piano inferiore.



I prospetti sono molto curati e i particolari di dettaglio conferiscono al bene l'aspetto di una villa di ottima qualità.

La situazione progettuale.

Il bene è stato costruito in base a 2 concessioni edilizie.

La prima concessione edilizia è la concessione edilizia n. 135 del 30 11 1992, tale concessione è stata anche prorogata fino al 26 05 1998. Nella prima concessione edilizia il fabbricato ricadeva nella zona B del Piano regolatore.

Prima della scadenza della prima concessione edilizia e precisamente il 28 04 1998 il proprietario richiedeva una variante al progetto approvato presentando una nuova proposta progettuale. Tale variante veniva esaminata e approvata il 03 11 1998. Veniva concessa tale concessione edilizia in variante ma tale atto amministrativo non è mai stata ritirato. Il Comune di Trivento ha rilasciato, a seguito della richiesta di accesso agli atti, copia della concessione edilizia approvata e copia del progetto in variante. Si allegano le copie sia della missiva di comunicazione della approvazione della variante sia della concessione edilizia in variante che non è stata mai ritirata. Si sottolinea la anomalia: il bene ha una situazione burocraticamente pulita ma la anomalia di una concessione mai ritirata. Dalla lettera di comunicazione della approvazione della variante risulta un debito del proprietario verso il comune di Trivento di Lire:

- lire 20.000 per marca da bollo;
- lire 50.000 per diritti di segreteria;
- lire 6.321.165 per costo di costruzione;



per un totale di lire 6.391.165 che equivalgono a euro 3.300,76 oltre a eventuali interessi maturati dal novembre 1998 ad oggi.

Dall'esame del progetto in variante risulta che la variante divide il bene originario in tre distinte unità immobiliari:

- piano seminterrato da adibire a locale artigianale
- piano terra da adibire a unità residenziale;
- piano secondo da adibire a una seconda unità residenziale separata dalla prima.

Progettualmente la unità immobiliare al piano primo risulta totalmente separata da quelle inferiori mentre quelle al piano seminterrato e piano terra risultano in comunicazione con una scala interna.

Da un controllo effettuato in loco i prospetti del bene sono completamente rispondenti allo stato progettuale, infatti non sono stati acclusi negli allegati perchè la documentazione fotografica riporta fedelmente sia la situazione progettuale sia lo stato di fatto.

Allo stesso modo la sistemazione esterna rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi. Si è inviata una missiva certificata al comune di Trivento per controllare se vi fosse stata qualche variazione allo stato tecnico urbanistico ed edilizio dei luoghi ma la risposta è stata negativa e quindi lo stato tecnico rispetta fedelmente quanto riportato. Si allega la risposta del comune.

Valutazione del bene secondo il valore di mercato.

La stima della abitazione.

Al fine di una esatta valutazione del bene calcoliamo le superfici lorde dei tre piani oggetto di stima. Le superfici saranno calcolate



al lordo perché quello è il metodo di calcolo secondo le ditte costruttrici. Non sarà conteggiata la superficie della piccola scala esterna.

In aggiunta si conteggerà la parte di giardino. Il piano primo anche se non rifinito potrà essere conteggiato e stimato con una destinazione d'uso a deposito oppure di bene non rifinito.

In sintesi si ha:

superficie residenziale lorda piano seminterrato	= mq. 243
superficie residenziale lorda piano terra	= mq. 207
superficie totale a balcone piano terra	= mq. 45,4
superficie lorda a giardino	= mq. 400
superficie residenziale lorda piano primo	= mq. 176

Le considerazioni aggiuntive che portano alla superficie effettiva lorda commerciale dei tre piani che compongono il bene sono le seguenti:

- Al piano seminterrato vi sono molte superfici non effettivamente utilizzabili e quindi non commerciabili. Si ha, infatti, che una parte della superficie è occupata dalla scala interna di accesso e dal relativo sottoscala, una parte della superficie è effettivamente a cantina e la zona di disimpegno è ampia e poco sfruttata; comunque la superficie utile e commerciabile (dopo le citate riduzioni) è di vaste dimensioni ed è nell'ordine dei **190 mq.**
- al piano terra una parte della superficie è occupata dalla scala che porta al piano primo e dalla scala di ingresso all'appartamento ma la superficie commerciale in ogni caso



è nell'ordine dei **185 mq.** senza contare i due balconi e il balcone- ingresso posto sull'ingresso principale;

- il piano primo ovvero il bene oggi “al grezzo” ha una superficie ridotta dalla scala di accesso e da un rialzo posto a destra della scala di entrata. La superficie lorda commerciale è nell'ordine dei **150 mq.**
- il balcone di accesso è nell'ordine dei 30 mq. ed è una pertinenza esagerata rispetto alle già grandi dimensioni del bene, tale balcone non verrà conteggiato nella stima ma considerato come il giardino di pertinenza ovvero una preziosa pertinenza del bene non valutabile separatamente dal bene;
- il terreno pertinenziale è di circa 400 mq. ma non potrà essere conteggiato come superficie utile visto che è solo una ampia pertinenza di un bene, di già grandi dimensioni.

Valutiamo ora il prezzo di mercato di beni simili.

La stima avverrà secondo il valore di mercato e tale stima si presenta come il più classico dei metodi di stima.

Il passaggio obbligato per una esatta valutazione del valore del bene è la ricostruzione di un mercato omogeneo dei valori dalle compravendite di beni simili in tempi più o meno vicini alla data di cui si vuole la valutazione. Le transazioni da prendere in considerazione sono quelle avvenute in paese in tempi recenti.

Da indagini condotte sulla “rete” compaiono alcuni annunci di vendite immobiliari. Tra i vari annunci sono stati presi in considerazione, e al seguito catalogati, gli annunci per beni di



uguale tipologia ovvero case singole o ville Risultano in vendita le seguenti abitazioni monofamiliari.

- Villa a schiera contrada Sterparo n. 48 Trivento 8 locali più garage e posto auto euro 130.000 prezzo medio euro 644 al mq. riferimento informatico idealista.it
- Casa indipendente in contrada San Felice Casale n. 156 disposta su due livelli ognuno da 100 mq. con magazzino cantina garage e un ettaro di terreno euro 43.000 riferimento informatico subito.it
- Casa indipendente in via Roma formata da 5 locali di circa 150 mq. euro 35.000
- Villa di 200 mq. posta fuori paese su due livelli composta salone, 3 wc, cucina 2 camere da letto , riferimento informatico cazar.it
- Palazzina grezza di 600 mq. con 6.000 mq di terreno euro 160.000; tuttoannunci.org

Oltre alle transazioni riportate che forniscono una prima approssimazione del mercato (perché sono tutti prezzi richiesti e non transazioni vere e comprovate) è stata ricontattata una agenzia immobiliare che opera nella zona del "medio vastese" ma che ha anche un mediatore professionale su Trivento. La consulenza di questa figura professionale ha chiarito il mercato locale in maniera precisa. La sua consulenza ha chiarito che il mercato immobiliare non ha mostrato segni di ripresa in Trivento e che la situazione è anche più depressa rispetto a qualche anno or sono.

Le transazioni citate nel colloquio sono state:

- villa al grezzo nella zona limitrofa al bene periziato di circa 270 mq. lordi posta su tre livelli venduta al prezzo di euro 85.000;
- villetta ben rifinita di circa 140 mq. formata da 3 camere da letto soggiorno, cucina, 2 bagni, garage e soffitta euro 120.000;
- immobile su 2 piani con struttura in muratura, formato da piano terra e piano primo ben rifinito con impianto di condizionamento di circa 90 mq. venduta a euro 83.000;
- villetta fuori paese nella zona di monte lungo, con 2.000 mq. di terreno formata da tre piani di circa 140 mq. ognuno di cui il piano terra a garage, il primo residenziale e il secondo al grezzo non trova acquirenti per euro 120.000;
- villetta fuori paese su tre livelli di cui il piano interrato di 100 mq. adibito a garage e deposito, piano residenziale di 90 mq. e piano soffitta nella zona campo sportivo venduta per euro 120.000;
- appartamento nella zona di entrata a Trivento venendo da Campobasso di mq. 80 venduto a euro 65.000;
- appartamento nella zona di entrata a Trivento venendo da Campobasso di 100 mq. + 2 posti auto euro 70.000 ;
- immobile posto nel centro storico su 3 livelli da ristrutturare euro 20.000 ;
- stima approssimativa del bene oggetto della perizia circa euro 250.000;



La variabilità del prezzo al metro quadro di superficie, come si vede dai dati riportati, non è così grande e in ogni caso mostra come il mercato, per un paese con grossi problemi di spopolamento e sostanzialmente con poche famiglie in formazione, sia molto depresso. Ci si deve rifare, dunque, al prezzo di mercato ma poi correggere tale prezzo con opportuni parametri.

I parametri che spostano il valore di mercato, per un bene simile, come accennato, sono:

- grandezza del bene;
- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- vetusta dell'immobile;
- tipo di rifiniture interno ed esterno;

Esaminando, brevemente, i parametri descritti per il bene esaminato si può notare come essi, per le finiture e la collocazione, tendano a elevare il prezzo rispetto ai valori stimati, ma, come accennato, la grandezza dell'immobile e il mercato depresso della attuale situazione immobiliare non gioca a favore della commercializzazione. In sintesi la commercializzazione di un bene di grandissime dimensioni costruito non per essere venduto ma a solo uso e consumo di una singola famiglia rende quasi impossibile l'entrata sul normale mercato delle compravendite. Le transazioni in questo caso possono avvenire solo per una fortunata coincidenza. Il valore è quindi un valore affettivo e non commerciale, perché non può avvenire nessuna transazione se non casuale. Tutto questo si va ad inserire in un mercato immobiliare che in questo momento tende a ribassare i prezzi anche nei grandi centri e che nei piccoli centri quali Trivento è quasi inesistente.



L'unica porzione immobiliare effettivamente commerciabile è il subalterno 6 ovvero il bene posto al piano primo che attualmente si presenta in un stato grezzo.

Si ritiene dunque che una stima in linea con i valori aggiornati catalogati e più affettiva che reale porti, per il bene in perizia ai seguenti valori della superficie lorda:

un valore di 1.000 euro al mq. per la abitazione al piano terra;

un valore di euro 600 al mq. per il seminterrato;

un valore di euro 500 per il piano grezzo.

Si ha dunque una valutazione di:

valore piano seminterrato = mq. 190 x 600 = euro 114.000

valore piano terra = mq. 185 x 1.000 = euro 185.000

valore piano primo = mq. 150 x 500 = euro 75.000

Valore totale del bene

= euro 374.000

Risposte ai singoli quesiti.

Nel presente paragrafo si risponderà in maniera sintetica ai singoli quesiti proposti dal giudice sulla base delle considerazioni e valutazioni riportate nei paragrafi precedenti. Le risposte saranno contenute in singoli sottoparagrafi.

1) Dati per l'esatta individuazione dei beni pignorati.

I beni sono catastalmente individuati. Il bene è unico anche se diviso in tre subalterni catastali. I riferimenti catastali dei beni riportano ad un villino signorile di 16 vani catastali individuato



catastralmente nel Comune di Trivento al foglio 46 particella 718 subalterni 6, 7 e 8, classe unica Categoria A/7 rendita catastale euro 1.570,03

Tali dati catastali derivano da una variazione di classamento del 07 10 2010.

Nella individuazione catastale si ha che:

- il subalterno 6 è il piano primo e secondo le indicazioni catastali e l'effettivo stato di fatto non è un piano rifinito ed è catastalmente individuato come in corso di costruzione;
- il subalterno 8 comprende sia il piano seminterrato sia il piano primo ed è la parte residenziale e abitata del bene, è accatastato in maniera corretta e la situazione catastale corrisponde allo stato di fatto effettivo del bene;
- il subalterno 7 è il giardino esterno di pertinenza e catastalmente viene individuato al livello del piano primo.

2) Il valore dei beni.

Il valore totale del bene sulla base delle considerazioni svolte nel paragrafo dedicato alla stima è pari a **euro 374.000.**

3) Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Le iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sono quelle di causa.

4) Eventuali perduranti irregolarità, interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa per la definizione della pratica amministrativa.

E' stato richiesto al comune di Trivento il progetto approvato del bene ed è risultato che:



la situazione volumetrica del bene è perfettamente rispondente allo stato progettuale.

I prospetti esterni sono perfettamente rispondenti allo stato progettuale.

Il piano primo è stato approvato come unità immobiliare residenziale indipendente e oggi risulta ancora non rifinita e quindi sia nello stato di fatto sia in quello catastale come in corso di costruzione; quindi senza irregolarità ma da completare.

Il piano terra è stato approvato come unità immobiliare residenziale e oggi risulta finita e accatastata e quindi, sia nello stato di fatto sia in quello catastale, senza irregolarità.

Il piano seminterrato è stato approvato con una destinazione d'uso di "laboratorio artigianale" che aveva come annessi due bagni, un ripostiglio un ufficio, un ingresso e una scala di collegamento con il piano residenziale. Rispetto alla destinazione progettuale sono stati conservati i due bagni, il ripostiglio, la scala mentre è stata variata la destinazione d'uso della superficie progettata che è stata variata da laboratorio artigianale ad annessi per l'abitazione ovvero: tavernetta, cantina, lavanderia, deposito.

Non è stato aumentato il numero delle unità residenziali né il carico urbanistico infatti i locali sono sempre e solo pertinenze della zona residenziale posta al piano terra (prima locali artigianali e poi annessi alla residenza) ma sono stati effettuati lavori di suddivisione interna quali tramezzature, intonaci, impianti, infissi.....diversi da quanto previsto progettualmente. Bisogna, quindi sanare urbanisticamente tale situazione. La sanatoria consiste nel presentare un progetto in sanatoria per diversa situazione interna e pagare una sanzione pari al doppio del dovuto.



Il dovuto in normali condizioni è pari al 5% del costo di costruzione che passa quindi al 10 % del costo di costruzione.

Stimiamo forfettariamente il costo di costruzione con un costo pari a euro 150 al mq visto che si tratta solo di qualche tramezzo e qualche porta. La zona da variare ha una superficie di circa 100 mq. (si consideri che è una zona "vuota" e che ripostigli e bagni erano presenti anche nella situazione "artigianale") Si ha quindi un costo di costruzione pari a ;

mq. 100 x 150 euro al mq. = euro 15.000

e un valore da corrispondere al Comune di euro 1.500 (10 % di euro 15.000) .

Le somme necessarie a sanare tutta la situazione urbanistica e edilizia sono quindi stimate in:

- ritiro della vecchia concessione = euro 3.300
- interessi su vecchi oneri concessori = euro 1.650
- costo di costruzione in sanatoria = euro 1.500
- costo progettazione = euro 1.000
- spese impreviste e di segreteria = euro 1.000

Totale oneri la pratica amministrativa = euro 8.450

5) La verifica della regolarità edilizia e la dichiarazione di abitabilità.

La verifica della regolarità edilizia è già stata trattata nel precedente punto mentre al riguardo della dichiarazione di



abitabilità (oggi attestato di abitabilità) essa non è oggi presente per il bene ma sarà facilmente attestabile quando tutto il processo costruttivo sarà terminato ovvero quando la situazione del piano seminterrato sarà sanata, e il piano primo sarà completato. In effetti potranno essere anche acquisiti due diversi attestati di abitabilità: uno per il subalterno 6 e uno per il subalterno 7.

6) Lo stato di possesso del bene.

Il bene è in possesso di [REDACTED]

7) L'esistenza di formalità vincoli e oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente.

Oltre ai pignoramenti citati non risultano cause o altri gravami di sorta.

8) L'esistenza di formalità vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sui-beni in esame, da quanto si è potuto appurare dallo studio del fascicolo e da ricerche ipocatastali è attivo il solo pignoramento [REDACTED]

9) Vendita effettuata per lotti.

La vendita può, essere effettuata per lotti, nel bene una prima divisione è già in atto. Il subalterno 6 è, infatti, indipendente dai subalterni 7 e 8, ha infatti una scala separata che dal balcone del piano terra porta al piano superiore. Quindi con una semplice frase (in atto notarile) che garantisce la servitù di passaggio sul terreno pertinenza della villa e sulla frazione di balcone e tutto il piano primo può essere, da subito, venduto indipendentemente dal resto della proprietà.



Le due quote di proprietà saranno quindi:

appartamento al grezzo al piano primo euro 75.000

**appartamento al piano terra e seminterrato con annesso giardino
euro 299.000**

10) La esistenza di quote di proprietà sui beni appartenenti a persone diverse.

E' già stato evidenziato come il bene sia piena proprietà: [REDACTED]
[REDACTED]

11) L'attestato di certificazione energetica.

Non è presente l'attestato di certificazione energetica ma tramite un incarico mirato tale attestato si può facilmente produrre.

Allegati

Gli allegati sono:

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale e progettuale;
- documentazione progettuale e amministrativa

La documentazione fotografica comprende:

- Prospetti esterni
- vedute ambienti interni al piano primo ovvero al subalterno 6
- vedute ambienti interni al piano terra
- vedute ambienti interni al piano seminterrato

La documentazione catastale e progettuale comprende:

- Elaborati planimetrici catastali dei tre livelli.



- Pianta catastale piano terra.
- Pianta catastale piano seminterrato.
- Certificati catastali vigenti.
- Pianta piano terra del progetto approvato.
- Pianta piano seminterrato del progetto approvato.
- Pianta piano primo del progetto approvato.

La documentazione progettuale e amministrativa comprende:

- Planimetria catastale del lotto.
- Pianta della sistemazione esterna del lotto .
- Copia della missiva del Comune di Trivento del 29 09 1998 con la comunicazione di approvazione del progetto in variante e con la richiesta di versamento degli oneri concessori.
- Copia della concessione edilizia del 03 11 1998 non ritirata dal proprietario.

