

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 44/2022 R.G.Es.

G.E. DR.SSA LUCIANI EMANUELA

Promossa da:

Condominio "EDIM"

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, Geom. Manuel D'ANGELO, con studio tecnico in Campobasso (CB) alla via Firenze n°3, C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato, per nomina ricevuta dal G.E. dott.ssa **Emanuela Luciani**, ha accettato l'incarico come da procedura in data 30.01.2022.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano assegnati i seguenti quesiti:

QUESITI

si veda in proposito "Verbale di Conferimento di Incarico CTU" (cfr. Allegato 1)

OPERAZIONI PERITALI

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

- 1) In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito – A - "Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc" ricevuto dalla S.V.I., è stato

effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Catastali, riscontrandone la presenza registrata sugli enti accreditati e quindi la regolarità degli stessi.

2) Come richiesto si è proceduti ad estrapolare copia dei titoli di provenienza dei beni oggetto di esecuzione, tramite una richiesta effettuata presso l'Archivio notarile distrettuale di Campobasso. Ne risulta che la proprietà è stata acquisita con atto notarile Repertorio n° 54784, raccolta n° 9325 del 01.04.1999 redatto dal dottor Fiorita Puzone (cfr. Allegato 2).

3) a) Non risulta essere necessario l'estratto dell'atto di matrimonio, in quanto, l'immobile viene acquistato in regime di separazione dei beni come specificato nell'atto notarile di compravendita sopra citato e allegato.

b) Non risulta essere necessaria la richiesta della visura camerale storica in quanto trattasi di unità immobiliare a fini residenziali.

4) Essendo presente agli atti certificazione notarile, non si è proceduti ad effettuare l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato (cfr. Allegato 3).

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

1) I beni oggetto di pignoramento sono n. **2 (DUE)** e di seguito elencati:

- a) Unità immobiliare residenziale con annessa soffitta;
- b) Box Auto.



sopralluogo in buone condizioni di manutenzione ed adibito principalmente a ripostiglio.

Catastalmente l'immobile è così identificato:

DATI IDENTIFICATIVI:

Foglio 60 – Particella 229 – Subalterno 212

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Sup. cat. 83 mq. – Rendita 360,23 euro.

L'unità immobiliare presenta due fronti liberi, contrapposti, uno con affaccio su via Lombardia, l'altro, prospetto su cui si sviluppa il balcone con affaccio su via Toscana.

I restanti muri di confine sono in comune con altre due diverse unità immobiliari e con il vano scala condominiale.

Box Auto

Il bene pignorato, con diritto di proprietà in capo a ~~\_\_\_\_\_~~, è ubicato nel comune di Campobasso e risulta così identificato:

Box Auto ubicato in Campobasso alla via Lombardia n°149/L, scala A, piano secondo seminterrato.

Al momento del primo sopralluogo avvenuto in data 15/03/2023 presso l'immobile, non è stato possibile accedere al vano box auto, per tanto è stato effettuato un secondo sopralluogo in data 05/04/2023.

È possibile giungere al piano secondo seminterrato sia tramite ascensore o vano scala, sia tramite rampa carrabile elicoidale con accesso dalla via Toscana.

Il box-auto in oggetto trova ubicazione sulla parete opposta a quella del vano scala di accesso pedonale e, ponendosi di spalle al vano scala stesso, risulta essere la quarta porta basculante sulla destra.

Al momento del sopralluogo il vano risulta essere in un buono stato di conservazione.

Il vano confina per i lati lunghi con altri due box-auto di diversa proprietà, e per il lato corto, opposto alla porta di ingresso basculante al vano, con un'intercapedine d'aria, che a sua volta confina con il muro contro terra su via Lombardia.

Catastalmente l'immobile risulta essere così identificato:

Foglio 60 – Particella 229 – Subalterno 57

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 31 mq – Rendita 136,09 euro.

2) Per quanto riguarda le parti comuni, si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione si trova all'interno di un fabbricato condominiale in linea costituito da più unità immobiliari. L'intera corte che circonda il fabbricato identificata con la p.lla 229, è individuabile come corte ad uso dell'intero corpo di fabbrica. Tale corte comune consente il parcheggio delle auto ai residenti, nonché alle utenze delle attività commerciali poste al piano terra del fabbricato.

Sono inoltre oggetto di proprietà comune i muri perimetrali, i tetti, le scale, e gli androni.

L'accesso al fabbricato è consentito su due lati, da via Lombardia o anche da via Pirandello.

Come richiesto si allega documentazione fotografica dell'unità immobiliare e del box-auto oltre che le planimetrie catastali che rispecchiano lo stato dei luoghi (cfr. Allegato 4).

#### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Da una dettagliata visione di tutta la documentazione reperita nonché di quella già presente agli atti non si sono riscontrate difformità da quanto già riportato e descritto nella certificazione notarile prodotta dal notaio Eliodoro Giordano, i dati riportati trovano corrispondenza anche sui titoli di provenienza richiesti in copia all'archivio Notarile. Alla presente si allega copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale (cfr. Allegato 5).

2) A seguito di sopralluogo, non sono emerse difformità dallo stato dei luoghi e dalla documentazione reperita, rispetto ai dati catastali.

#### **-C – Stato di possesso**

1) Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere "occupata" da ~~.....~~, proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento.

2) L'immobile risulta essere libero da vincoli di locazione.

3) Tra i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, sia l'unità immobiliare con annessa soffitta che il box auto, sono capaci di produrre reddito locativo, sia in concomitanza, sia volendoli locare separatamente.

Si ritiene opportuno quantificare il valore locativo dei beni in questione in base ai valori OMI (Osservatorio Immobiliare) – Agenzia delle Entrate, che riporta per il secondo semestre del 2022 in zona D2 - Periferica/Quartieri San Giovanni, Colle dell'Orso, CEP e Contrada sant'Antonio dei Lazzari, per le abitazioni di tipo economico un valore minimo pari a 3,40 € mq e un valore massimo pari a 4,60 € mq, mentre per il box auto un valore minimo di 2,30 €/mq e un valore massimo di 4,20 €/mq.

Secondo questa quantificazione e volendo considerare il valore locativo separatamente, l'unità immobiliare avrà un valore locativo di € 391,00 al mese, mentre per il box auto si stima un valore di € 126,00 al mese.

#### **-D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) Per gli immobili oggetto della presente esecuzione si conferma quanto indicato nella relazione notarile.

2) L'importo delle spese fisse di gestione, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e per il box auto, si suddividono in sei rate annuali (Cfr. Allegato 6).

Per l'unità immobiliare ciascuna rata è pari un importo di circa € 71,50, mentre per il box-auto ciascuna rata è pari a un importo di circa € 17,00.

Al consuntivo del 2018 risulta in arretrato un importo di spesa pari € 2.184,13 che, andandosi a sommare con le annualità dell'anno 2019, raggiunge un importo totale di €2.626,63. Si specifica che a tale importo è da sommare il totale delle spese maturate dal 2019 (data del decreto ingiuntivo) ad oggi, che sono in fase di approvazione da parte dell'amministratore condominiale (Cfr. Allegato 7).

Risulta essere in sospeso anche il pagamento di una rata riferita a lavori di manutenzione straordinaria avvenuti presso il fabbricato condominiale per un importo pari a € 82,00 (Cfr. Allegato 8).

A seguito di richiesta è stato, inoltre, possibile consultare il regolamento condominiale del fabbricato dal quale non si evincono limitazioni specifiche per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Cfr. Allegato 9).

#### **-E- Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) L'immobile oggetto di intervento ricade, secondo quanto previsto da vigente Piano Regolatore, in zona E – espansione interna ed esterna alle zone residenziali del P.R.G. 1954. A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 14/02/2023 presso l'ufficio competente del comune di Campobasso, si è potuto appurare che il fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n. 151 del 25/10/1990 a cui sono seguite delle varianti di progetto quali, concessione edilizia n. 111/1993 e concessione edilizia n. 102/1995 (cfr. Allegato 10). Si precisa che non sono state rinvenute le dichiarazioni di agibilità e abitabilità, risultate assenti all'interno del fascicolo relativo al fabbricato in oggetto.

Si riscontra che la documentazione reperita presso l'ufficio competente del comune di Campobasso, riferita all'ultima concessione edilizia, risulta essere carente della parte grafica. Si vuole specificare che sono completamente assenti gli elaborati grafici relativi alla distribuzione degli alloggi, nonché alla loro configurazione interna, nell'ultima concessione del 1995, pertanto si ritengono quelli del 1993 gli ultimi presenti agli atti, nonostante nella relazione allegata alla concessione n. 102/1995 si cita

quanto segue: " Infatti la necessità di realizzare alloggi più rispondenti alle richieste del mercato ha influenzato la scelta tipologica di unità residenziali con superficie più contenuta, per cui è stata prevista la costruzione, anche di tre alloggi per ogni corpo scala, in modo che si avesse una superficie di 50mq, 65 mq, 80 mq." .

Risultano assenti le planimetrie del piano secondo seminterrato (piano in cui insiste il box-auto oggetto di pignoramento).

Nello specifico, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15/03/2023, si è potuto constatare una metratura difforme, inferiore, dell'unità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della concessione n. 111/1993 (ultimi presenti agli atti del comune), nonostante la documentazione catastale risulti perfettamente in linea con lo stato dei luoghi.

Le opere realizzate in difformità riguardano:

- la chiusura di due vani porta, con la conseguente riduzione della metratura dell'unità;
- la demolizione di parte del tramezzo che divide ingresso e soggiorno, nonché di parte del tramezzo divisorio tra cucinino e soggiorno.

Tali difformità risultano essere compatibili con gli strumenti urbanistici e sanabili secondo quanto previsto dalle normative vigenti tramite la presentazione presso l'ufficio competente del comune di Campobasso di una CILA in sanatoria, non riguardando, tali difformità, parti strutturali dell'edificio o variazioni sulla configurazione prospettica dell'immobile stesso.

Il vano soffitta, posto al piano sesto del fabbricato risulta essere perfettamente conforme a quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultima concessione.

Anche per quanto riguarda il box auto, posto al piano secondo seminterrato del fabbricato, si riscontra una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla parte grafica della concessione.

#### -F- Formazione dei lotti

Allo stato di fatto, è possibile vendere i beni in due lotti:

LOTTO 1 Unità immobiliare con annessa soffitta sita in Campobasso alla via Lombardia n° 149/G, scala B, interno 15, piano 5 - 6

N.C.E.U.: Fg. 60 – p.lla 229 – sub. 212 – Cat. A/3- Classe 4 – rendita

360,61 €

LOTTO 2 Box Auto sito in Campobasso alla via Lombardia n° 149/L, Scala A, Piano S2

N.C.T.: Fg. 60 – p.lla 229 – sub. 57 – Cat. C/6 – Classe 2 - rendita

136,09 €

#### -G- Valore del bene e costi

LOTTO 1 – Appartamento con annessa soffitta

L'unità immobiliare è ubicata al piano quinto di un edificio pluripiano, situato in una zona semiperiferica di Campobasso nel versante sud-est della città, nel quartiere denominato Vazzieri, ad una distanza di circa km 3.00 dal centro cittadino. Il quartiere, a forte carattere residenziale, risulta essere ottimamente collegato con le principali reti viarie urbane ed extraurbane, nonché ben servito da i principali servizi, quali istituti scolastici, farmacie e supermercati.

Il metodo di stima adottato, per la determinazione del valore di mercato del bene immobile, si fonda sul procedimento della stima comparativa, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Al valore unitario saranno applicati dei valori correttivi o coefficienti di merito, che permetteranno di restituire un valore unitario corretto che possa essere rappresenta-

**Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: CAMPOBASSO

Periferia/zona: Periferia/QUARTIERI SAN GIOVANNI, COLLE DELL'ORSO, C.E.P. E CONTRADA SANT'ANTONIO DEI LAZZARI

Codice di zona: D2

Micromezzo catastale: n.4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq a mese)		
		Min	Max	Superficie (L/M)	Min	Max	Superficie (L/M)
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	5,6	9,2	L
Abitazioni civili	DEGRADATO	1200	1750	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	990	L	3,7	4,9	L
Bex	NORMALE	550	820	L	2,3	3,4	L
Ville e villette	NORMALE	950	1400	L	3,2	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello di riferimento di ZONE
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere "DEGRADATO" (D) indica che il bene è in stato di degrado e il valore di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifiche
- Per le tipologie Bex, Bex+ e Bex++ il valore di Mercato e di Locazione sono stati basati su dati di mercato di riferimento
- Per la tipologia "Villino" il valore di Mercato e di Locazione sono stati basati su dati di mercato di riferimento

**Legenda:**

- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per la tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ordino
- Normale
- Scadente

Nota illustrativa della Zona d'Intervento e, in particolare, dell'unità immobiliare oggetto della presente interrogazione, come definita dal Comune di Campobasso con D.D. n. 1135 del 23 marzo 1998.

tivo delle reali condizioni complessive dell'immobile da stimare.

L'OMI (Osservatorio Immobiliare) – Agenzia delle Entrate, riporta per il secondo semestre del 2022 in zona D2 - Periferica/Quartieri San Giovanni, Colle dell'Orso, CEP e Contrada sant'Antonio dei Lazzari, un valore per abitazioni di tipo economico (A/3) per uno stato conservativo normale un valore a mq che varia tra € 660 e € 990 come riportato in tabella.

Dopo una attenta analisi di mercato, essendo lo stato conservativo dell'immobile in buone condizioni, non avendo bisogno di opere di ristrutturazione importante, ed essendo in linea con lo stato degli immobili in vendita di medesime caratteristiche e medesima localizzazione, si ritiene opportuno un prezzo a mq pari a € 850.

Per una superficie commerciale pari a mq 85,00 si stima, per l'unità immobiliare, un valore di € 72.250. Tenendo in considerazione i coefficienti di merito, quali la posizione al piano alto servito da ascensore e la sua doppia esposizione, il valore dell'unità immobiliare sale a € 83.000.

Considerando lo stato di difformità urbanistica in cui l'unità immobiliare versa, a tale valore stimato andranno decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica che comprendono quanto segue:

- pagamento di sanzione pari a € 1000 come previsto da normativa;
- versamento dei diritti di segreteria pari a € 51,65;
- spese tecniche pari a € 2000.

#### LOTTO 2 – Box Auto

Il vano, ubicato al piano secondo seminterrato dell'edificio pluripiano, è caratterizzato da una superficie commerciale pari a mq 34,00.

L'OMI (Osservatorio Immobiliare) – Agenzia delle Entrate, riporta per il secondo semestre del 2022 in zona D2 - Periferica/Quartieri San Giovanni, Colle dell'Orso, CEP e Contrada sant'Antonio dei Lazzari, un valore per i box in uno stato conservativo normale un valore a mq che varia tra € 550 e € 820. Dopo una attenta analisi di mercato, essendo lo stato conservativo del box auto in buone condizioni, non avendo

bisogno di opere di ristrutturazione importante, ed essendo in linea con lo stato degli immobili in vendita di medesime caratteristiche e medesima localizzazione, si ritiene opportuno un prezzo a mq pari a € 700.

Per una superficie complessiva di mq 34,00 si stima, per il box auto, un valore di € 23.800.

Considerando lo stato di difformità urbanistica in cui il box auto versa, a tale valore stimato andranno decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica che comprendono quanto segue:

- pagamento di sanzione pari a € 1000 come previsto da normativa;
- versamento dei diritti di segreteria pari a € 51,65;
- spese tecniche pari a € 2000.

#### **CONCLUSIONI**

Alla luce delle considerazioni anzidette, il sottoscritto CTU, informa il G.E. che il valore di mercato dei due lotti, considerando il valore arrotondato per accesso, è pari a:

Valore di mercato Lotto 1: € 80.000,00

Valore di mercato Lotto 2: € 21.000,00

Con quanto sopra detto il sottoscritto ritiene di aver adempito compiutamente all'incarico conferitogli, e per ogni chiarimento si rimane a completa disposizione del Giudice.

Alla presente si allega la seguente documentazione:

- 1) Verbale di Conferimento di Incarico CTU;
- 2) Atto notarile 54784, raccolta n° 9325 del 01.04.1999;
- 3) Certificato notarile relativo alle vicende traslative del bene;
- 4) Documentazione fotografica Lotto 1 e Lotto 2 e piante dello stato dei luoghi;
- 5) Visure catastali, planimetrie catastali, foglio di mappa;
- 6) Quadro spese di gestione condominiale ordinarie;
- 7) Quadro spese di gestione arretrate;
- 8) Quadro spese di manutenzione condominiale straordinaria;
- 9) Regolamento condominiale;
- 10) Concessioni Edilizie;
- 11) Verbali di sopralluogo;
- 12) Pianta dello stato dei luoghi;
- 13) Scheda riassuntiva.

Campobasso, 04/07/2023

Geom. Manuel D'Angelo

