



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RGE. NR 34/23

SIG. DISCENZA MICHELE

C.T.U.: Geom. Alessandro ALFONSO

- Visura Catastale Storica
- Stralci Planimetrici
- Ispezioni Ipotecarie
- Note di Trascrizione
- Piante abitazione e locale
- Regolarità Urbanistiche
- Documento Identità CTU
- Verbale di Giuramento
- Fogli Informativi
- Certificati di Matrimonio





**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Espropriazione immobiliare R.G.E. nr 34/23

[REDACTED]

ELABORATI LAVORATI:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Geom. Alessandro ALFONSO

PREMESSA:

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Campobasso, nominava Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento espropriativo in epigrafe indicato, il sottoscritto *Geom. Alessandro ALFONSO*, nato a Campobasso il 28-11-1975, ed ivi residente alla via Ungaretti nr 13, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Campobasso ed al n. 1316 dell'Albo Provinciale dei Geometri di Campobasso, con studio in Campobasso alla via Ugo Petrella nr 6;



INCARICO:

Prestato il giuramento di rito in data 03/11/2023, al sottoscritto veniva conferito il seguente incarico:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: 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.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*.
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
- 4) L'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
- 5) 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.

6) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

7) la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso;

8) i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso;

9) la superficie commerciale ed utile;

10) la loro tipologia e natura, reale e catastale;

11) tutti i riferimenti catastali attuali;

almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

12) 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.



13) All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

14) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

15) i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

16) i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

17) i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

18) i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

19) visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.



20) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate.

21) Accerti se l'immobile è libero o occupato

22) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito

23) Determini il valore locativo del bene

24) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

25) Verifichi le regolarità edilizia ed urbanistica

26) 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 e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

27) Presenti documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti.



28) Produca la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto allavendita.

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

Inizio attività:

Con note raccomandate A.R., dirette all'esecutato ed a mezzo Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto convocava le parti per il giorno 15 novembre 2023 alle ore 10:00, presso l'immobile sottoposto ad espropriazione immobiliare sito in Campobasso, in C/da San Giovanni dei Gelsi nr 142 Piano terra e primo, per dare inizio alle operazioni peritali ed effettuare gli accertamenti ed i rilievi del caso.

Avendo ricevuto risposta e conferma dell'appuntamento nel giorno indicato, il Consulente Tecnico, in presenza del Custode Dott. Avv.



Stefano Sabatini, si è presentato regolarmente sui luoghi eseguiti, potendo svolgere le attività di sopralluogo, in quanto i Convenuti erano presenti, avendo ricevuto l'invito all'appuntamento concordato.

RISPOSTA AI QUESITI

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

DATI CATASTALI ED UBICAZIONE

Dalla verifica della documentazione presente agli atti, (verbale di pignoramento immobiliare **RGE 34/23** ed a seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare che la procedura esecutiva di che trattasi è relativa a nr 1 immobile, ubicato nel comune di Campobasso in C/da San Giovanni dei Gelsi nr 142, adibito a civile abitazione

- diritti di Proprietà di 1/1 di spettanza del Sig.



DATI CATASTALI:

- l'immobile viene riportato nel catasto urbano al foglio n.61, particella n. 434 il terreno



- al foglio n.61, particella n. 434 sub 4 l'abitazione posta al piano terra e primo
- al foglio n.61, particella n. 434 sub 6 la rimessa

L'immobile, come risulta dalle visure catastali allegate alla presente, e dalla consultazione delle Ispezioni Ipotecarie è intestato a:

[REDACTED], con il diritto di Proprietà 1/1.

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il fabbricato oggetto di espropriazione immobiliare destinato ad abitazione, è sito in Campobasso, ubicato in C/da San Giovanni dei Gelsi nr 142, all'interno di un singolo fabbricato adibito a civile abitazione.

L'immobile è composto da ingresso al piano terra, posto su un lato dell'immobile, l'ingresso insiste su un piccolo disimpegno/corridoio, soggiorno, nr 1 bagno.

Al piano primo, la scala a chiocciola presente, smonta su un piccolo pianerottolo dal quale si accede ad un corridoio che porta a nr 3 camere e al secondo bagno.



L'immobile, non di recente costruzione è stato edificato alla fine degli anni 70 inizio anni 80, avente una superficie di circa mq. 140 lorda divisa sui due piani e mq. 146 la rimessa posta al piano terra.

Le facciate esterne si presentano non totalmente rifinite, a differenza di quelle principali, rifinite con intonacatura di recente realizzazione, così come il manto di copertura, completamente ristrutturato di recente e nella sua interezza con il riposizionamento delle guaine.

I solai interpiano, per quanto è stato possibile accertare, sono realizzati tutti da travetti in CLS, con soletta portante in cls armato.

Ai vari piani si accede con idonea scalinata a chiocciola posta all'interno del locale soggiorno.

I doppi infissi esterni sono in alluminio, dotati di tapparelle avvolgibili in plastica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i pavimenti sono costituiti da ceramiche e piastrelle di valore modesto.

Internamente l'appartamento è rifinito con intonaci del tipo civile con soprastante manto di intonachino e strato di pittura, tranne nel bagno e nella zona cucina, risulta rivestito con piastrelle.

L'immobile risulta dotato inoltre di impianto elettrico del tipo sottotraccia ma funzionante, di impianto idrico e di riscaldamento



centralizzato, quest'ultimo effettuato mediante l'impiego di elementi radianti, presenti in tutti gli ambienti.

Il fabbricato alla data odierna, risulta essere in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La distribuzione interna dell'immobile innanzi descritto, con l'indicazione della destinazione e delle relative superfici, è meglio evidenziata sulla pianta allegata al presente giudizio di stima.

Per quanto concerne il locale al piano terra che ospita una rimessa, risulta in modesto stato manutentivo, con superficie netta di mq 146,00, con servizi igienici non funzionanti, privo di riscaldamento ma provvisto di impianto elettrico.

CONFINI:

Volendo prendere in considerazione agli spazi di tipo condominiali, l'immobile confina sul prospetto principale e sul retro con aree e terreni di diverse Ditte, mentre risulta inserito in un'area di sedime di tipo "Ente Urbano".

Se si prende in considerazione l'appartamento esecutato, sono presenti altre ditte di diversa proprietà, essendo lo stesso intercluso all'interno di un fabbricato in uso alla stessa famiglia, intestato alla Germana e mal diviso.



Si pensi che le pertinenze di diversa proprietà, sono adiacenti e comunicanti, attraverso aperture che non né delimitano gli esclusivi ingressi.

CRITERIO DI STIMA:

Al fine di consentire la vendita del bene pignorato, lo scrivente ha effettuato due differenti stime:

In entrambi i casi, il manufatto viene stimato nello stato di fatto in cui si trova, tenendo in debita considerazione l'epoca di realizzazione, le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e lo stato di manutenzione e conservazione.

La valutazione del bene, al fine di una maggiore attendibilità del valore stesso, viene eseguita mediante comparazione di altre valutazioni ed operando la media aritmetica dei valori ottenuti, secondo due diversi criteri di stima: il primo (*Stima Sintetica*) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; il secondo (*Valore di Capitalizzazione*) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.



Per il primo metodo, il valore di mercato dell'immobile, è stato conseguito dal prodotto della superficie assunta a base di calcolo, e dal prezzo di mercato unitario a mq., ottenuto come media aritmetica di quelli rilevati nella zona interessata in caso di compravendita di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, nonché da quelli riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari "Agenzia Territorio — OMI"

Per quanto riguarda invece il secondo metodo di stima, basato sul valore di capitalizzazione del reddito, è stato assunto a base di calcolo il valore di locazione per immobili simili presente nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari "Agenzia delle Entrate — OMI".

PRIMA STIMA:

Stima Sintetica - In base ai valori di mercato

- *Superficie abitazione: mq. 140,00*

Prezzo unitario medio rilevato €/mq 425,00

Valore di mercato: Mq. 140,00 x 425,00 €/mq. = €. 59.500,00

- *Superficie rimessa: mq. 146*

Prezzo unitario medio rilevato €/mq 180,00

Valore di mercato: Mq. 146,00 x 180,00 €/mq = €. 26.280,00



SECONDA STIMA:

Stima In base al valore di capitalizzazione

Canone mensile locazione: (mq.140,00 x €.1,50/mq) €. 210*Mensilità: n.* 12*Canone annuo: 12 x 210,00 =*
€.2520

spese, ecc.15% di €.2520 = €. 378

reddito netto (2520 - 378)= €. 2.142

tasso di capitalizzazione medio: 5,1%

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE:

(2.142: 0.051) = €. 42.000

Effettuando la media aritmetica dei valori risultanti:

(€. 42.000 + €. 59.500) / 2

si ottiene il valore finale distima pari ad €. 50.750

€. 51.000 in C.T.

LA STIMA ANALITICA DEI LOCALI RIMESSA NON VENGONO CALCOLATI PER MANCANZA DI COEFFICIENTI – SI RITIENE ATTENDIBILE IL VALORE OMI E LO STATO DI CONSERVAZIONE VALUTATO, ATTRIBUENDO DI CONSEGUENZA IL VALORE DI € 26.280,00 – **IN CT 26.000**



ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Dalla documentazione agli atti ed a seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Campobasso, sui beni oggetto della procedura espropriativa, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- GRAVANTI SULL'IMMOBILE ESECUTATO:

A) TRASCRIZIONE del 27/08/2005 - Registro Particolare 6630 Registro Generale 9068 Pubblico ufficiale GAMBERALE Giuseppe - Repertorio 202449 del 26/08/2005

ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo

Telematico

B) TRASCRIZIONE del 27/08/2005 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 9087- Pubblico ufficiale GAMBERALE Giuseppe - Repertorio 202450 del 26/08/2005

IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo

Telematico

C) TRASCRIZIONE del 15/02/2012 - Registro Particolare 115 Registro Generale 1568- Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA - Repertorio 4210/2012 del 08/02/2012

IPOTECA LEGALE A GARANZIA DEL CREDITO



Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo

Telematico

D) TRASCRIZIONE del 12/02/2015 - Registro Particolare 134 Registro Generale 1708 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA - Repertorio 760/2715 del 09/02/2015

IPOTECA LEGALE RUOLO A GARANZIA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo

Telematico

E) TRASCRIZIONE del 03/10/2022 - Registro Particolare 942 Registro Generale 10726 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - Repertorio 2455/2722 del 30/09/2022

IPOTECA AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo

Telematico

F) TRASCRIZIONE del 10/08/2023 - Registro Particolare 7545 Registro Generale 9160 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO - Repertorio 951 del 20/07/2023

IPOTECA LEGALE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo

Telematico



NOTE URBANISTICHE:

Dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione tecnica acquisita presso gli uffici della Ripartizione Urbanistica del Comune di Campobasso, sportello SUE per gli immobili oggetto della procedura si è riscontrato quanto segue:

- Licenza edilizia nr 108 del 30/06/1978

Tutto quanto sopra dichiarato, e deducibile e cristallizzato negli allegati presentati e riferibili a questa sezione.

Per quanto sopra esposto, all'immobile di che trattasi, sono state riscontrate irregolarità connesse all'inosservanza di norme urbanistiche.

Non è stato possibile accertare l'agibilità dei luoghi, così come le regolarità urbanistiche derivanti da idonei titoli abilitativi e depositi sismici. L'indagine è stata svolta dallo scrivente anche facendo riferimento ad interventi di natura tecnica eseguiti e non completati da colleghi in prima persona e non perfezionati.

Le maggiori criticità sono riferite alla concessione edilizia rinvenuta e riguardante una "stalla Fienile", e non un immobile per civile abitazione.

Le spese derivanti da eventuali sanatorie sia in materia Urbanistica che Sismica, al momento non sono quantizzabili, ritenuto che sono



previste anche sanzioni e oblazioni, dovute alla mancanza di titoli ed elaborati da presentare.

Si è inoltre accertato che l'area di sedime su cui l'immobile insiste risulta Ente Urbano e topograficamente non sono attendibili nemmeno i confini riguardanti l'intera proprietà.

Lo stesso, risulta accatastato e la relativa planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, viene allegata al presente giudizio di stima.

Nell'immobile, da quanto è stato possibile rilevare, non è stata accertata la presenza di materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile.

DETTENZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il manufatto oggetto del presente giudizio di stima, risulta abitato.

Durante la fase di sopralluogo, si è potuto constatare che è provvisto di energia elettrica, mentre il riscaldamento (centralizzato) e la rete idrico/sanitaria è perfettamente funzionante.



DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO:

La presente consulenza, sarà depositata mediante invio telematico nel registro informatico.

La stessa, che consta di 18 pagine, di 13 fotografie e 17 allegati, viene rassegnata nelle mani del Sig. Giudice.

CONCLUSIONI:

Alla luce di tali descrizioni, avendo proceduto a una stima anche per comparazione degli immobili compravenduti in un recente passato ed in seguito ai sopralluoghi effettuati, si sono raccolte notizie ed informazioni anche relative a compravendite aventi caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima, ed altre corti visitate in regione.

Dalle risultanze delle indagini svolte si è rilevato che a proprietà immobiliari con le stesse caratteristiche costruttive, di volume e di ubicazione, possono essere attribuite *top prices* oscillanti.

per tutto quanto sopra esposto:

“SI RITIENE”

fatte le opportune deduzioni, di poter attribuire il più probabile valore di mercato alla proprietà immobiliare oggetto di stima, nello stato in cui ad oggi si trova, pari a **€ 77.000,00 (€settantasettemila/00)** in CT.

Ad evasione dell'incarico conferitomi;

Campobasso lì 20/03/2024

Geom. Alessandro ALFONSO

