



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.77/2021

promosso da:
AQUI SPV SRL
contro:



Giudice dell'esecuzione:
Dott.ssa Claudia Carissimi

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom Giovanni Manocchio

Busso Il 16-09-2022



Sommario

PREMESSA.....	3
A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.....	8
B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	9
C. STATO DI POSSESSO.....	16
D. ESISTENTI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.....	17
E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	19
F. FORMAZIONE LOTTI.....	21
G. VALORE DEI BENI E COSTI.....	21
CONCLUSIONI	32
ALLEGATI	33



PREMESSA

Nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 77/2021 R.G.E. (pendente presso il Tribunale Civile di Campobasso) promosso da AQUÍ SPV S.R.L. e per essa Prelios Credit Solutions S.P.A. a danno del sig. I Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Claudia Carissimi disponeva in data 29-04-2022 Consulenza Tecnica D'Ufficio con nomina al geom. Maurizio Correrà. A seguito di rinuncia di quest'ultimo, con provvedimento del 19-05-2022 il G.E. disponeva la sostituzione del professionista con il sottoscritto geom. Giovanni Manocchio, seguiva deposito dell'atto di giuramento e accettazione incarico in data 02-05-2022. Il C.T.U. fissava il primo accesso presso gli immobili per il giorno 01-08-2022; causa di inaccessibilità stabiliva il secondo accesso per il giorno 06-09-2022 quest'ultimo con esito favorevole. A seguito di motivata richiesta, il G.E. concedeva la proroga per le operazioni peritali e fissava il nuovo termine per la consegna della perizia al 19-09-2022.

Si riportano di seguito le linee guida indicate dal G.E.

- 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.: 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 d'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 in atti).*
- 3)** *Acquisisca, sempre se non già in 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 ed 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 ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni*



intervenute, previa indagine toponomastica;

- *la superficie commerciale ed 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 (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). 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.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

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. 567cpc;*
- *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;*
- *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, alleggi:

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

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 sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.*

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

2) *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.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti 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 ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) 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 e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata 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 alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi 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., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia 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; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento 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 (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- 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 valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme 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 e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

PERIZIA TECNICA

Operazioni peritali svolte:

Primo sopralluogo del 01-08-2022

Il sottoscritto C.T.U. per l'accesso agli immobili, in data 07-07-2022 comunicava alle parti la data del primo sopralluogo per il giorno 01-08-2022 (cfr. Allegato 1 - Missive di convocazione, raccomandate).

Alla data stabilita del 01 agosto 2022 alle ore 9,00 il C.T.U., unitamente ai due collaboratori Arch. Biagio Manocchio e Geom. Danilo Niro, si recava presso gli immobili descritti, senza poter accedere agli stessi a causa dell'assenza de _____, o di altro soggetto incaricato a consentire il prescritto sopralluogo, contattato telefonicamente l'esecutato per le vie brevi, adduceva l'impossibilità di presenziare e di delegare altri per la visione dell'immobile. Il C.T.U. date le circostanze si riservava di riferire al giudice per le decisioni del caso, di fissare



un ulteriore sopralluogo e di valutare gli elementi raccolti in separata sede, non avendo potuto portare a termine le operazioni programmate, per le motivazioni innanzi riportate. Infine si formulava il verbale di sopralluogo (*cf. Allegato 2 – Primo verbale di sopralluogo*).

Secondo sopralluogo del 06-09-2022.

La data del secondo sopralluogo veniva comunicata alle parti in data 18-08-2022 e fissata per il giorno 6 settembre 2022.

Alla data prestabilita, il sottoscritto C.T.U. unitamente ai suoi collaboratori si recava sul posto dove di lì a poco venivano raggiunti dall'avv. Assunta Pistilli (custode giudiziale); avv. Demetrio Rivellino (legale dell'esecutato);

Alla continua presenza delle parti intervenute si procedeva ai rilievi planimetrici dell'intero fabbricato, esterni ed interni e si procedeva ad effettuare accurata documentazione fotografica, non veniva consegnato il foglio informativo in quanto rilasciato dal custode giudiziale in sede di primo accesso.

Nel corso del sopralluogo si rilevavano alcune criticità che venivano annotate sul verbale di sopralluogo nel seguente modo:

- 1) copiosa perdita in corrispondenza del boiler acqua lato esterno (sud-est) + mufte lato interno abitazione;
- 2) assestamento strutturale in corrispondenza del porticato lato nord-est fabbricato principale;
- 3) infiltrazioni dal solaio del piano seminterrato con distacchi di intonaci dal soffitto e presenza di acqua all'interno sul pavimento.

Infine si formulava il verbale di sopralluogo (*cf. Allegato 3 – Secondo verbale di sopralluogo*).

Il sottoscritto, inoltre procedeva ad acquisire la seguente documentazione:

- 1) **Presso il Settore Urbanistica del Comune di Vinchiature (CB)**, inviava, a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (*cf. Allegato 4 – Copia Titoli abilitativi*);
- 2) **Con accesso diretto alla piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Campobasso – Territorio** - faceva richiesta dei seguenti certificati e documenti:
 - a) stralcio di mappa catastale (*cf. Allegato 5 - Stralcio di mappa catastale*);
 - b) elaborato planimetrico (*cf. allegato 6 -Elaborato planimetrico*);
 - c) planimetrie catastali (*cf. Allegato 7 - Planimetrie catastali*);
 - d) visura storica per immobile nel N.C.T. e N.C.E.U. (*cf. Allegato 8 - Visure storiche per immobile N.C.T. e N.C.E.U.*);
 - e) visura all'attualità per soggetto nel N.C.E.U. (*cf. Allegato 9 - Visure all'attualità per soggetto N.C.E.U.*);
- 3) **presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali di Campobasso**, si faceva richiesta ed otteneva attestazione di non sussistenza di contratto di affitto o locazione relativamente agli immobili della procedura;
- 4) **presso l'Area servizi demografici del Comune di Sepino**, inviava, a mezzo pec,



richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere Certificato di matrimonio con annotazioni marginali del debitore alla data dell'acquisto; con la precisazione che nella documentazione prodotta dal custode giudiziale e nell'atto notarile di compravendita degli immobili in perizia (02/07/2003) è riportato che l'acquirente risultava di stato civile celibe.

5) **presso agenzie immobiliari**, ed esperti in campo di mercato edilizio della zona al fine di individuare il più probabile valore unitario di immobili simili a quelli oggetto di procedura.

-A-

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

1) La certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal dott. Paolo Efisio Anedda Angioy, resa in virtù del predetto atto di pignoramento, riporta le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorate effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

Gli immobili oggetto di certificazione sono descritti così come segue:

- **Abitazione** censita al foglio n. 29, particella n. 245 sub. 3- Categoria A/7 Contrada Santa Maria – piano T-1-S1 **piena proprietà (1/1)**

- **Rimessa** censita al foglio n. 29 particella n. 245 sub. 4- Categoria C/6 Contrada Santa Maria piano S1 (**piena proprietà (1/1)**)

- **Magazzino** censito al foglio n. 29, particella 245 sub. 6 -Categoria C/2 Contrada Santa Maria, snc Piano T (**piena proprietà'1/1**)

2) Il titolo d'acquisto in favore del debitore risulta nella documentazione agli atti; gli immobili sono pervenuti al debitore in data 02-07-2003 con atto per notaio Michele Pilla registrato a Campobasso

3) Come da dichiarazione resa nell'atto pubblico sopracitato, il debitore alla data di acquisto degli immobili risultava celibe, il relativo certificato è stato richiesto al comune di Sepino.

4) Nel fascicolo di causa risulta allegata la certificazione notarile resa dal dott. Paolo Efisio Anedda Angioy

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Gli immobili in agro del comune di Vinchiatturo (CB) da valutare, così come riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 06-12-2021, notificato dal Tribunale di Campobasso e trascritto in data 28-12-2021 al n. 13876/11452 a favore di Aquì Spv Srl sede di Conegliano, codice fiscale 04954010262 sono così di seguito elencati:

- **1) Abitazione** censita al foglio n. 29, particella n. 245 sub. 3- Categoria A/7 Contrada Santa Maria – piano T-1-S1 **piena proprietà (1/1)**

- **2) Rimessa** censita al foglio n. 29 particella n. 245 sub. 4- Categoria C/6 Contrada Santa Maria – piano S1 (**piena proprietà 1/1**)

- **3) Magazzino** censito al foglio n. 29, particella 245 sub. 6 -Categoria C/2 Contrada Santa Maria, snc Piano T (**piena proprietà 1/1**)

L'intera consistenza degli immobili è contenuta in due fabbricati con relativa area di pertinenza;



il fabbricato principale del tipo "villetta isolata" accoglie due unità immobiliari (sub. 3 e sub. 4) si sviluppa su tre livelli, presenta una forma planimetrica irregolare con presenza di alcune pareti esterne curvilinee, il sub. 6, con destinazione deposito e magazzino si sviluppa su un unico piano e presenta una forma rettangolare.

Sono presenti due beni comuni non censibili di cui: sub. 2 - scale, ingresso, terrazzo e c.t.; sub. 5 - area scoperta esterna ai fabbricati.

L'area di pertinenza di cui al sub. 5 che racchiude al suo interno le tre unità immobiliari, (sub. 3, sub. 4 e sub. 6) **confina a nord e a est con le particelle n. 198 e 210; a sud con la particella n. 25, a est con la particella n. 23** (vedasi allegato 5 -stralcio di mappa catastale). L'accesso alla villetta avviene attraverso una strada della lottizzazione, quest'ultima si collega a poca distanza alla Strada Provinciale n. 52.

Il fabbricato principale di tipo isolato presenta nella sua parte retrostante un corpo di un solo piano terra con struttura autonoma in muratura, tetto a doppia falda ad uso deposito-magazzino.

La villetta risulta ubicata nella parte terminale della lottizzazione denominata [REDACTED] gode di una maggiore autonomia rispetto ai fabbricati della lottizzazione.

La costruzione del fabbricato principale risale alla fine degli anni 70 (licenza edilizia del 04-01-1977), presenta una struttura portante in muratura mista di vecchia concezione.

Localizzazione Urbanistica

Gli immobili ricadono nella zona G del vigente programma di fabbricazione "Sviluppo turistico residenziale", non è stata richiesta la destinazione urbanistica in quanto trattasi di immobili censiti in catasto urbano, (vedasi allegato 5.2 Stralcio del programma di fabbricazione).

a) ABITAZIONE IN VILLINO FG. 29 PART. 245 SUB. 3 CATEGORIA A/7

L'abitazione così come da primo accatastamento risalente 27-09-1989 si sviluppa su tre livelli di cui:

- **Piano seminterrato** (identificato in planimetria come interrato) in catasto identificato come soggiorno, angolo cucina e servizio; locale attualmente inagibile a causa di copiose infiltrazioni meteoriche provenienti dal terrazzo di copertura che hanno causato distacco degli intonaci dal soffitto.

- **Piano terra** destinato a zona giorno con cucina, soggiorno, servizi e due ampi porticati a nord e a sud;

- **Piano primo** ad uso zona notte, dove sono state realizzate tre camere da letto, corridoio, un servizio igienico e n. 2 balconi.

La struttura presenta impianto elettrico del tipo sottotraccia e impianto termico sanitario di tipo tradizionale con elementi radianti a parete di tipo tradizionale, in ghisa per i piani superiori collegati a caldaia alimentata a GPL.

Le finiture interne sono quelle tipiche degli anni 70-80 con pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, lo stato d'uso risulta ordinario per i piani superiori, scadente per i restanti piani e per le aree esterne.

L'immobile oggetto di procedura confina in più lati con area di pertinenza comune e per un lato con l'autorimessa che costituisce unico compendio con la villetta.



L'accesso all'unità abitativa avviene da più ingressi situati al piano seminterrato e terra del fabbricato, ciò è possibile anche grazie alla conformazione orografica del lotto disposto su versante collinare che degrada dal lato del torrente Quirino, affluente del fiume Biferno.

b) AUTORIMESSA FG. 29 PART. 245 SUB. 4 CATEGORIA C/6

Il piccolo locale accatastato come autorimessa risulta ad uso sgombero, presenta una consistenza di 24 mq con accesso diretto dalla corte comune ed è posizionato sul lato sud del fabbricato principale adiacente il locale accatastato come soggiorno. Il locale si presenta in condizioni scadenti, confina in due lati con l'abitazione e per i restanti lati con l'area di pertinenza comune. Dal locale risulta possibile accedere direttamente all'abitazione mediante il disimpegno.

c) LOCALE DI DEPOSITO FG. 29 PART. 245 SUB. 6 CATEGORIA C/2

L'immobile è stato accatastato il 02-08-2010 in data successiva al rilascio della sanatoria avvenuta nel 2003, presenta due ambienti di cui uno uso magazzino e l'altro a deposito (stessa categoria catastale), presenta una consistenza catastale di 55 mq. I due locali presentano accesso autonomo dalla corte comune e sono stati realizzati alla distanza di qualche metro dalle mura perimetrali della villetta; non risulta attaccato a quest'ultima e nemmeno a distanza minima prevista dalla normativa urbanistica.

Il fabbricato si sviluppa su di un solo piano terra, è stato accatastato in epoca successiva alla villa e confina per tre lati con l'area di pertinenza comune della villa e per un lato con la particella n. 210 del foglio n. 29.

I due locali di deposito attaccati tra loro risultano pavimentati e intonacati, non sono presenti altri rifiniture, risultano al momento non utilizzati, al loro interno sono presenti utensili, cassette vuote e suppellettili dismesse.

CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE

Data l'evidente totale inagibilità degli ambienti al piano seminterrato, interessati da copiose infiltrazioni derivanti dal solaio piano di copertura, con presenza di distacchi di intonaci dal soffitto, ossidazione del ferro delle travi e presenza di acqua sul pavimento, per non incorrere in una valutazione falsata, la superficie del piano seminterrato verrà considerata a livello marginale per la determinazione della superficie commerciale ovvero al 25%.



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

Tabella n.1 – Calcolo superfici lorde

SUPERFICIE UTILE E LORDA						
ABITAZIONE S1-T-1 PART. 245 SUB. 3 - 4 CAT. A/7						
N.	VANI ED ACCESSORI	PIANO	AMBIENTE come da catasto	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA TOTALE (mq)	
1	Vani principali ed accessori diretti	Seminterrato (Inagibile)	Ingresso	3,48	177,16 x 25% = = 44,29	
2			Soggiorno	122,60		
3			K	13,90		
4			Bagno	4,59		
5			Vano scala	7,69		
6			Ingresso	3,46		103,85
7		Soggiorno	44,12			
8		Cucina	13,19			
9		Disimpegno	2,68			
10		Anti. bagno	3,28			
11		Bagno	4,54			
12		Primo		Corridoio	7,32	84,87
13				Letto 1	21,21	
14				Letto 2	15,28	
15				Letto 3	10,61	
16				Bagno	5,98	
TOTALE vani principali ed accessori diretti				284,23	233,01	
17	Accessori indiretti comunicanti	Seminterrato sub. 4	Garage/Rimessa	21,10	25,18	
TOTALE accessori indiretti comunicanti				21,10	25,18	
18	Accessori indiretti non comunicanti	Seminterrato sub. 3	Locale tecnico	7,05	10,44	
19		Deposito sub. 6	Magazzino	28,45	35,02	
			Deposito	28,20	34,74	
TOTALE accessori indiretti non comunicanti				63,70	80,20	
20	Dipendenze esclusive	Terra	Terrazzo	203,66	215,46	
21			Portico 1	34,67	41,15	
22			Portico 2	30,13	36,00	
23		Primo	Balcone 1	2,03	2,91	



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

24			Balcone2	3,53	4,77
TOTALE dipendenze esclusive				274,02	300,29
25	pertinenze scoperte esclusive (1)	Terra	-	-	1.863,80
TOTALE pertinenze scoperte esclusive					1.863,80

(1) Per il calcolo delle aree di pertinenza scoperte esclusive dell'immobile si è proceduto sottraendo alla superficie nominale riportata in catasto terreni al fg. 29 particella 245, che è pari a 2330 mq, l'area di sedime dei fabbricati, di 466,20 mq.

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Il locale identificato in catasto con il sub. 4 (destinazione garage), in effetti costituisce accessorio indiretto (sgombero) comunicante con l'abitazione in quanto pertinenziale, per tale motivazione la superficie commerciale sarà determinata nella percentuale del 35% e unita a quella dell'abitazione, le tabelle OMI per tale destinazione riportano valori perfettamente in linea.

Tabella n. 2 – Calcolo delle superfici commerciali

IMMOBILI P. S1-T-1, FG. 29 P.LLA 245 SUB. 3-4-5					
Destinaz. d'uso	Destinazione ambiente	Superficie Lorda mq	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenz. mq	
		(a)	(b)	(a x b)	
Abitazione di tipo civile	Vani principali ed accessori diretti	233,01	1,00	233,01	
	Accessori indiretti comunicanti	25,18	0,35	8,81	
	Accessori indiretti non comunicanti	10,44	0,25	2,61	
	Dipendenze esclusive	25,00	0,30	7,50	
	Pertinenze scoperte esclusive		275,29	0,10	27,53
			233,01	0,10	23,30
		1630,79	0,02	32,62	
SUPERFICIE TOTALE		2430,48		335,38	



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

Nel calcolo della superficie convenzionale non si è tenuto conto della superficie relativa al deposito e magazzino individuato al sub. 6 in quanto trattasi opera abusiva, da demolire come meglio di seguito specificato.

- Tipologia e natura, reale e catastale ed i riferimenti catastali

Si riporta l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti i seguenti lotti:

Intestazione catastale diritto di proprietà 1/1

Tabella n. 3 - Identificazione catastale

UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Abitazione in villino sita nel Comune di Vinchiatureo (CB) alla contrada Santa Maria "villaggio il Quiri" , Piano S1-T-1.	Foglio 29 - Particella 245 Sub. 3
Rimessa sita nel Comune di Vinchiatureo (CB) alla contrada Santa Maria "villaggio il Quiri" , Piano S1.	Foglio 29 - Particella 245 Sub. 4
Magazzino sito nel Comune di Vinchiatureo (CB) alla contrada Santa Maria "villaggio il Quiri" , Piano S1.	Foglio 29 - Particella 245 Sub. 6

2) Pertinenze e accessori

Le unità immobiliari di cui ai sub. 3-4 e 6 sono comprese all'interno di un'area di pertinenza comune identificata con il sub. 5, tali unità risultano distintamente accatastate solo a causa della diversa destinazione d'uso; **di fatto costituiscono pertinenze dirette dell'abitazione in quanto prive di autonoma funzionalità con servizi, impianti e allacci comuni.**

3) Estratti di mappa e certificazioni di destinazione urbanistica

Si allega stralcio di mappa catastale (cfr. Allegato 5 - Stralcio di mappa catastale)

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica si tratta di fabbricati urbani e beni comuni non censibili ad unità urbane.

Identificazione progressa dei beni

1) E' stata confrontata dettagliatamente la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze descritte precedentemente con:

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

- 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, si allega:

- visura catastale storica;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Difformità emerse dalle indagini**

Dalle analisi svolte non sono intervenute modificazioni urbanistiche ai dati catastali, i quali sono rispondenti ai dati dei registri immobiliari, mentre sono emerse delle difformità nelle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, in particolare dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (*cf. Allegato 7 – Planimetrie catastali*) risulta leggermente difforme dallo stato dei luoghi, come di seguito descritto:

- **ABITAZIONE SUB. 3:** nella planimetria catastale relativa al sub. 3 non è presente la tettoia sul balcone lato sud-ovest, realizzata in assenza di titolo abilitativo.

- **GARAGE SUB 4:** il rilievo metrico ha evidenziato incoerenza relativamente al locale cantina, che dalla planimetria catastale del sub. 4 risulta accorpato al locale garage, mentre dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/2003 del 29-05-2003 risulta unito agli ambienti ad uso abitativo al piano seminterrato (sub. 3) ed adibito a cucina. Nella planimetria catastale relativa al sub. 4, inoltre, non è presente la tettoia antistante il locale garage, realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Il tutto come meglio si evince dal rilievo metrico (*cf. Allegato 14 – Rilievo Planimetrico*) atto ad individuare le opere difformi dalle planimetrie catastali.

Occorre eseguire aggiornamenti catastali atti ad ottenere la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi, in particolare occorre eseguire:

1. **Frazionamento, fusione catastale con programma Docfa e aggiornamento planimetrico dei sub. 3 e sub. 4, non si dovrà procedere all'accatastamento delle tettoie in quanto, per le stesse è prevista la demolizione;**

2. **Pregeco per aggiornamento mappa e Docfa per la regolarizzazione del sub. 6 a seguito della demolizione.**

-Sub. 3-4: compensi professionali per n. 1 denuncia di frazionamento, fusione e aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCFA, compreso l'aggiornamento del relativo elenco immobili e la redazione dell'elaborato planimetrico € 600,00, tributi catastali (€ 100,00) per un totale pari a 700,00 euro oltre incombenti di Legge (CP e IVA) pari ad € 30,00 e € 138,60.

-Sub. 6: compensi professionali per tipo mappale e Docfa, a seguito della demolizione del sub. 6 onorario € 700,00, tributi catastali (€ 159,00) per un totale pari a 859,00 euro + (CP e IVA) pari ad € 35,00 e € 161,70.

Totale dei costi per le regolarizzazioni catastali = **€ 1.924,30**



C-

Stato di possesso

- Durante lo svolgimento delle operazioni peritali del 06/09/2022, l'immobile ai piani terra e primo è risultato occupato da almeno uno dei figli della persona esecutata;
- Dalla richiesta da parte del C.T.U. all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Campobasso in data a mezzo Pec. 05/07/2022 circa la registrazione di contratti di locazione e/o contratti di comodato gratuito, è emerso che non è stato stipulato alcun contratto di locazione per gli immobili oggetto di perizia, ovvero l'Ufficio ha rilasciato un contratto di comodato gratuito a nome di _____ che riguarda beni mobili per l'esercizio dell'attività di commercio, che nulla a che vedere con l'immobile oggetto di procedura esecutiva.
- Per l'immobile, come detto in precedenza, non risulta in essere contratti di locazione e/o contratti di comodato gratuito, pertanto non viene determinato il valore locativo del bene.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dall'analisi della documentazione agli atti e dalle indagini presso gli uffici comunali, catastali, la conservatoria, le soprintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti è emersa l'esistenza di formalità ipotecarie, così come riportato nella documentazione ipotecaria e di seguito riportata:

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2003 - Registro Particolare 1084 Registro Generale 9103
Pubblico ufficiale Pilla Michele Repertorio 35244/1 1833 del 02/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2004 - Registro Particolare 1857 Registro Generale 13509
Pubblico ufficiale Pilla Michele Repertorio 39108/12815 del 14/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2006 - Registro Particolare 1619 Registro Generale 10415
Pubblico ufficiale Pilla Michele Repertorio 42598/14088 del 12/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2008 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1297
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERIT S.P.A. Repertorio 616 del 04/02/2008
IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA A GARANZIA DEL CREDITO ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico



- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2010 - Registro Particolare 5132 Registro Generale 7633

Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 4/2010 del 28/06/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO – PIGNORAMANETO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2010 - Registro Particolare 5263 Registro Generale 7891

Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 4/2010 del 01/07/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO – PIGNORAMANETO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2011 - Registro Particolare 1431 Registro Generale 10593

Pubblico ufficiale Pilla Michele Repertorio 48242/18130 del 06/10/2011

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2013 - Registro Particolare 6912 Registro Generale 8824

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO CAMPOBASSO Repertorio 2043 del 03/09/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMANETO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2021 - Registro Particolare 11452 Registro Generale 13876

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAMPOBASSO. Repertorio 1382 del 06/12/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE– PIGNORAMANETO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

– Dall'atto di compravendita per notaio Pilla Michele di Campobasso del 02/0/2003 repertorio 35244/11833, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 14/07/2003 ai nn. 7280 registro generale e 5692 registro particolare (cfr. *Allegato 10 - Atto di compravendita*) si evince:

“La parte venditrice dichiara che quanto oggetto del presente atto le è pervenuto con atto di compravendita a mio rogito in data 22 settembre 1993, registrato a Campobasso l'11 ottobre successivo al n. 2662.....

Quanto oggetto del presente atto viene venduto ed acquistato con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, accessori, eventuali servitù attive e passive, coi tributi e pesi relativi, nello stato di fatto e condizioni di diritto in ci si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere.....

La parte venditrice Garantisce la piena disponibilità di quanto venduto, la sua immunità da



ipoteche ed altri vincolo pregiudizievoli, fatta eccezione del pignoramento immobiliare trascritto in data 6 agosto 1998 al n. 6.616 di formalità, che si impegna di far cancellare a sua cura e spesa nel tempo strettamente necessario e comunque entro e non oltre un mese da oggi, promette le garanzie di legge e specificatamente quella per l'evizione, anche parziale, rinuncia all'ipoteca legale.....”

2) Gli immobili non risultano gravati da alcun onere di natura condominiale, né interessati da alcuna quota annua delle spese fisse di gestione o di manutenzione (non vi è condominio).

3) L'intero comprensorio è sottoposto a vincolo paesaggistico **art. 142 D.Lgs 42/2004** per cui gli interventi edilizi sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell' art. 136; gli immobili non sono vincolati dal punto di vista storico-artistico ai sensi dell' art. 21 D.Lgs. 42/2004.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Dalla nota di risposta del comune di Vinchiature (prot. n. 5303 del 05-07-2022) alla richiesta di accesso agli atti da parte del C.T.U. del 30 giugno 2022 prot. n. 1494 risultano presenti solo i seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia n. 133/1977 con relativi elaborati grafici;**

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/2003 con relativi elaborati grafici.**

I titoli edilizi acquisiti riguardano le unità immobiliari identificate al foglio 29 n. 245 sub 3 – 4 rispettivamente adibite ad abitazione e garage.

Gli immobili individuati ai sub 3 e 4 hanno destinazione d'uso “civile abitazione e garage”, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

In merito alla conformità urbanistica dell'annesso sub 6 si rileva che il comune di Vinchiature non ha prodotto documentazione, pertanto si deduce che il piccolo annesso ad uso deposito risulta abusivo, privo di titolo edilizio, allo stato non sanabile a causa dei vincoli che insistono sull'area, pertanto da demolire, le motivazioni saranno di seguito meglio argomentate.

2) Da un confronto dello stato dei luoghi rilevato dal C.T.U. con gli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Vinchiature, risultano alcune difformità di seguito descritte:

ABITAZIONE SUB. 3

L'immobile allo stato di fatto risulta conforme dal punto di vista urbanistico alla Concessione in sanatoria indicata in precedenza, fatta eccezione per la piccolissima tettoia in legno, realizzata al piano primo sul balcone lato sud-ovest, la quale risulta realizzata abusivamente in quanto dalla richiesta di accesso agli atti da parte del C.T.U. non risulta alcun titolo abilitativo inerente.

RIMESSA SUB. 4

L'immobile allo stato di fatto risulta conforme dal punto di vista urbanistico alla concessione in sanatoria indicata in precedenza, fatta eccezione per la tettoia in ferro, realizzata sul lato sud-



ovest in adiacenza al garage, la quale risulta abusiva, in quanto dalla richiesta di accesso agli atti da parte del C.T.U. non risulta alcun titolo abilitativo. La tettoia ha struttura portante in acciaio ancorata a terra e copertura in lamiera ondulata coibentata.

DEPOSITO E MAGAZZINO SUB. 6

Il deposito, come detto in precedenza, è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, in quanto dalla richiesta di accesso agli atti da parte del C.T.U. non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo da parte del Comune di Vinchiaturò. Tale immobile risulta costruito presumibilmente in epoca successiva alla data di richiesta del condono edilizio in data 30-09-1986 alla quale ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 02/2003 del 29-05-2003 e prima del 02/08/2010 data di accatastamento.

Il tutto come meglio si evince dal rilievo metrico (cfr. Allegato 14 – Rilievo Metrico) atto ad individuare le opere difformi dai titoli abilitativi (cfr. Allegato 4 – Copia Titoli abilitativi).

Per le medesime difformità, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001 e ss.mm.ii., è prevista la rimozione o la demolizione, salvo che non venga pregiudicata la parte in conformità, oppure la legittimazione urbanistica delle opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi, per le quali si può ottenere il permesso in sanatoria se gli interventi risultino compatibili con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici. In merito a quest'ultimo aspetto, il comune di Vinchiaturò ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, pertanto il permesso di costruire in sanatoria o altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio, è subordinato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146, D.Lgs 42/2004; il Decreto stabilisce espressamente, anche, che, fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (c.d. "abusì minori"), non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

Analisi tecnica per eventuale sanatoria ex artt. 36-37 D.P.R. 380/2001

ABITAZIONE SUB. 3

La piccolissima tettoia risulta compatibile con la normativa urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, non compatibile paesaggisticamente vista la precarietà. La struttura inoltre, risulta ancorata alla parete del fabbricato e poggiata sui muretti del parapetto del balcone, non conforme alle attuali normative sismiche. La regolarizzazione quant'anche possibile, comporterebbe dei costi per la legittimazione maggiori dei benefici che se ne potrebbero trarre, pertanto vista l'esiguità dell'intervento si ravvisa l'opportunità della rimozione.

RIMESSA SUB. 4

La tettoia presenta una semplice struttura metallica con scatolari in ferro, risulta compatibile con la normativa urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda ma non compatibile paesaggisticamente data la sua precarietà. La struttura inoltre non è conforme alle attuali normative sismiche. Anche in questo caso, la regolarizzazione quant'anche possibile, comporterebbe dei costi per la legittimazione maggiori dei benefici che se ne potrebbero trarre, pertanto vista l'esiguità dell'intervento si ravvisa l'opportunità della rimozione.



DEPOSITO E MAGAZZINO SUB. 6

Il deposito e magazzino non risulta compatibile con la normativa urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda in quanto non rispetta l'art. 9 del D.M. 1444/1968, che prescrive una distanza minima assoluta di 10 metri tra edifici aventi almeno una parete finestrata. Inoltre tale opera si configura come superficie utile, pertanto non risulta proponibile per la compatibilità paesaggistica in quanto non rientra nei casi previsti all'art. 167, commi 4 e 5, D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (c.d. "abusì minori").

-F-

Formazione dei lotti

1) Le unità immobiliari oggetto della presente C.T.U. pur essendo censite separatamente NON risultano autonome e indipendenti tra di loro tanto da configurarsi distinti lotti, **ma fanno parte di un solo compendio immobiliare.**

Le principali motivazioni sono dovute alla pertinenzialità con l'immobile principale, alla presenza di servizi comuni e alla difficile collocazione in caso di separazione.

La divisione in due lotti seppur ipotizzabile, andrebbe a snaturare e deprezzare il valore della villa che costituisce l'immobile principale.

2) Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma in toto

-G-

Valore dei beni e costi

1) Determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

A. Di seguito si procede al calcolo del valore di mercato degli immobili utilizzando i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con gli opportuni correttivi e con i dovuti riscontri effettuati tramite indagine di mercato.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'unità immobiliare da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

A.1 - Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K

dove:

- Val OMI min e Val. OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.
- K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove:

K1 (Taglio superficie)

fino a 45 mq	= 1,00
oltre 45 mq fino a 70 mq	= 0,80
oltre 70 mq fino a 120 mq	= 0,50
oltre 120 mq fino a 150 mq	= 0,30
oltre 150 mq	= 0,00

K2 (Livello di piano)

piano seminterrato	= 0,00
piano terreno	= 0,20
piano primo	= 0,40
piano intermedio	= 0,50
piano ultimo	= 0,80
piano attico	= 1,00

Per l'abitazione avente categoria catastale A/7 Abitazione in villino, si ricavano i seguenti dati:

COMUNE DI VINCHIATURO – 2° SEMESTRE 2021 -ZONA E1 SUBURBANA/CONTRADE S. MARIA DELLE MACCHIE E LA GRANDE QUERCIA

Tipologia edilizia OMI corrispondente: **Abitazioni Ville e Villini**;

Stato conservativo: "**normale**";

Superficie convenzionale **mq 335,38**



Val. OMI min: **euro/mq 700,00** Val. OMI max: **euro/mq 1.050,00**

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Calcolo: K1 (taglio superficie) = 0,00; K2 (livello di piano S1-T-1) = 0,30

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K (0,00 + 3 \times 0,30) / 4 = 0,225$

Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K

Valore normale unitario P.S1-T-1 = € 700,00 + (€ 1.050,00 - € 700,00) x 0,225 =

€/mq 778,75

Pertanto il valore OMI delle unità immobiliari oggetto di perizia, considerando la superficie convenzionale totale, è: (A.1) Valore normale Abitazione P. S1-T-1 LOTTO UNICO = €/mq 778,75 x mq 335,38 = € 261.177,17 arrotondato per difetto **€ 261.000,00 (euro duecentosessantunomila /00)**

VALORE IN FUNZIONE DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE

La valutazione dell'immobile è stata eseguita con riferimento alle tabelle OMI le quali riportano uno "stato conservativo dell'immobile di tipo normale"; come ampiamente comprovato dalla documentazione fotografica di seguito riportata, ne deriva uno stato **conservativo scadente** sia internamente che esternamente al fabbricato per tale ragione, bisogna apportare un correttivo del 10% al valore sopra determinato, **come coefficiente di differenziazione** che permette la correzione delle quotazioni medie per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media di mercato al prezzo.

Tenuto conto di quanto innanzi riportato si procede alla determinazione del valore del LOTTO UNICO nel seguente modo: Valore OMI stato conservativo normale € 261.000,00 – € 26.100,00 (10%) per stato conservativo scadente con interventi di ristrutturazione pesante = **€ 234.900,00 diconsi euro duecentotrentaquattromilanovecento/00.**

Interventi di manutenzione straordinaria

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune criticità per le quali bisogna intervenire al fine di evitare danni alla struttura.

Per la quantificazione dei costi di intervento si è fatto riferimento al recente prezzario della Regione Molise anno 2022 in assenza ad A.P.:

- **Copiosa perdita d'acqua** in corrispondenza del boiler acqua lato esterno (sud-est) che ha comportato la formazione di muffe lato interno abitazione e precisamente nel locale cucina e soggiorno posti al piano terra.





Tabella n. 4 – Intervento per la riparazione delle perdite

Intervento ipotizzato			
Lavori	Quantità	Importi	
		Unitari	Totali
	2 operai specializzati x 2 ore	29,23 €/ora	€ 116,92
Intervento di riparazione della perdita d'acqua in corrispondenza del boiler	Materiale occorrente		€ 200,00
Totale			€ 316,92



- **Infiltrazioni di acqua dal terrazzo e presenza di acqua all'interno del piano seminterrato**



Tabella n. 5 -Interventi per la impermeabilizzazione del terrazzo

Interventi ipotizzati			
Voce	Quantità	Prezzo	Importo €
Demolizione pavimentazione, guaina e massetto	203,66 mq	10,80 €/mq	2.199,53
Rimozione di battiscopa	66,77 ml	2,93 €/ml	195,64
Trasporto a rifiuto	206,66x0,12 = 24,80 mc	48,62 €/mc	1.205,77
Oneri discarica	24,80x2,00 = 49,60 t	12,00 €/t	595,20
Nuovo massetto	203,66	22,87 €/mq	4.657,70
Posa di impermeabilizzazione tipo Green-Pro di Kerakoll	203,66	30,00 €/mq	6.109,80
Nuova pavimentazione compreso battiscopa	203,66	60,00 €/mq	12.219,60
Totale			27.183,24

- **Assestamento strutturale in corrispondenza del porticato lato nord-est fabbricato principale;**



Interventi ipotizzati: Risarcitura delle lesioni mediante intonaco con rete fibro-rinforzata e ripristino della pittura muraria **a corpo € 1.500,00**

Totale costi per interventi di manutenzione straordinaria= € 316,92+ € 27.183,24+ € 1.500,00= € 29.000,16 in c.t. = € 29.000,00 +IVA 10% =....._€ 31.900,00



Indagini di mercato

Le abitazioni presenti all'interno della lottizzazione il Quiri presentano superfici contenute comprese tra 60 e 80 mq. con piccole pertinenze esterne e il loro prezzo di mercato è compreso tra i 60-70.000,00 euro.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni **di taglio grande** simili a quelli in oggetto risulta scarsamente attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico. Le abitazioni di queste dimensioni non sono richieste a causa degli elevati costi di manutenzione e di gestione, non ultima la gravosa tassazione IMU per le seconde case.

Il mercato immobiliare delle seconde case (come per il villaggio il Quiri) è orientato su piccoli appartamenti con contenuti costi di acquisto e di gestione. La villetta oggetto di esecuzione immobiliare tra l'altro, necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinaria tra cui l'adeguamento degli impianti oramai desueti.

Dalle suddette indagini di mercato non sono emersi dati recenti per immobili simili per cui il metodo di comparazione è stato quello della stima diretta a vista fornita da esperti del settore immobiliare, i valori forniti non differiscono da quelli rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, questi ultimi rideterminati con gli opportuni correttivi.

2) Tenuto conto della presenza di costruzione abusive, come richiesto dal dispositivo, si procede alla determinazione dei seguenti parametri:

1. valore dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva;
2. importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione;
3. importo delle sanzioni;
4. costi per il ripristino dello stato dei luoghi e valore d'uso.

Dal paragrafo "E – Regolarità urbanistica ed edilizia" è emerso che:

- le due tettoie non risultano sanabili in quanto paesaggisticamente non compatibili, quant'anche lo fossero, i costi di legittimazione sarebbero superiori ai benefici apportati, pertanto si prevede l'abbattimento;
- il deposito e magazzino non è sanabile pertanto si prevede l'abbattimento per le motivazioni ampiamente argomentate al paragrafo E della presente perizia.

Per la richiesta di abbattimento delle opere abusive da presentare al comune, l'art.27 del D.P.R 380/2001 non chiarisce quale titolo edilizio richiedere (SCIA-CILA-PdC.), sentito l'ufficio tecnico del Comune di Vinchiaturò, si conviene per il Permesso di Costruire.

Determinazione del valore dell'area di sedime

Il valore dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva è già compreso nella determinazione del valore OMI di cui **alla tabella n. 2**

A puro titolo esplicativo, il valore rideterminato in modo analitico è il seguente: valore OMI/mq



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

€ 778,75-10% \times 0,02 \times 69,76 mq (area di sedime) = € 977,86

Determinazione del valore d'uso

Il valore d'uso dell'edificio viene determinato per un periodo di sei mesi, che viene stimato come corrispondente al tempo necessario per addivenire alla demolizione effettiva dell'immobile abusivo.

Per il deposito, riportato in catasto al **Foglio 29 Particella 245 sub. 6**, avente categoria catastale C/2, dall'OMI si ricavano i seguenti dati:

COMUNE DI VINCHIATURO – 2° SEMESTRE 2021 -ZONA E1 SUBURBANA/CONTRADE S. MARIA DELLE MACCHIE E LA GRANDE QUERCIA – DESTINAZIONE COMMERCIALE

Tipologia edilizia OMI corrispondente: **Magazzini**;

Stato conservativo: "**Normale**"; Superficie convenzionale **mq 69,76**;

Val. OMI min: **euro/mq x mese 1,00** Val. OMI max: **euro/mq x mese 1,50**

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Calcolo: K1 (taglio superficie) = 0,80; K2 (livello di piano terra) = 0,40; $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K (0,80 + 3 \times 0,40) / 4 = 0,50$

Canone di locazione unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K

Canone di locazione unitario = 1,00 + (1,50 - 1,00) x 0,50 = €/mq x mese 1,50,

Causa difficile utilizzo e accessibilità: porte di ridotte dimensioni, posizione retrostante l'abitazione, accesso non carrabile da area di corte comune, limitata altezza, si riduce il valore a mq. del 50% =

€ 1.50-50% = 0,75 €/mq.

Pertanto il valore del canone mensile, considerando la superficie convenzionale totale, è:

canone mensile = €/mq x mese 0,75 x mq 69,76 = € 52,32

canone semestrale = €/mese 52,32 x 6 = € 313,92

Determinazione dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per la definizione dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi di seguito si riporta il computo metrico relativo all'abbattimento delle due tettoie, del deposito magazzino e le spese per il riporto di terreno vegetale.

Tabella n. 6 Ripristino stato dei luoghi tettoie

Tettoie			
Lavori	Quantità	Importi	
		Unitari	Totali
Smontaggio	2 operai x 8 ore	24,39 €/ora	€ 390,24
Trasporto a rifiuto e compenso alle discariche autorizzate	A CORPO		€ 200,00



Totale	€ 590,24
---------------	-----------------

Tabella n. 7 Ripristino stato dei luoghi deposito/magazzino sub. 6

Lavori	Quantità	Importi	
		Unitari	Totali
Demolizione totale fabbricato	55,70 mc	17,01 €/mc	€ 947,46
Trasporto a discarica controllata	55,70 mc	48,99 €/mc	€ 2.728,74
Compenso alle discariche autorizzate	1,80 t/mc x 55,70 = 100,26 t	18,00 €/t	€1.804,68
Fornitura e posa di terreno vegetale	21,00 mc	16,81 €/mc	€ 353,01
Totale			€ 5.833,89

Costi totali per il ripristino dello stato dei luoghi = € 590,24 (tettoie) + € 5.833,89 (magazzino)
= € 6.424,13 + IVA 22% = €1.413,31 = **costo complessivo € 7.837,44**

Ai fini della quantificazione dei costi relativi all'abbattimento per il ripristino dello stato dei luoghi concorrono inoltre le seguenti spese urbanistiche e tecniche:

- Diritti di segreteria- spesa istruttoria per il rilascio di Permesso di Costruire € 400,00
 - N. 2 marche da bollo da € 16,00 per il rilascio del Permesso di Costruire € 32,00
 - Compensi tecnici professionali €1.000,00+ cap e IVA= 50,00+231,00= € 1.281,00
- TOTALE pari a € 1.713,00**

Tabella n.8 - QUADRO RIASSUNTIVO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

Pagina	Descrizione	Importo in euro
22	A. VALORE DEL LOTTO IN FUNZIONE DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE	234.900,00
B. COSTI DI MANUTENZIONE E REGOLARIZZAZIONE		
16	Costi per la regolarizzazione catastale dei sub. 3-4-6	1.924,30
25	Costi per interventi urgenti di messa in sicurezza	31.900,00
28	Costi per la regolarizzazione urbanistica – Demolizioni e ripristino stato dei luoghi	7.837,44
28	Costi di regolarizzazione urbanistica- Spese tecniche e diritti	1.713,00
	Totale Costi	43.374,74
C. VALORE D'USO OPERE ABUSIVE		
27	Valore d'uso delle opere abusive fino all'abbattimento	313,92



Relazione di C.T.U. procedura esecutiva n. 77/2021 R.G.E. del Tribunale di Campobasso

Valore finale del lotto unico A-B+C = € 191.839,18 in c.t. € 191.840,00**CONCLUSIONI**

Si ritiene che gli immobili, in considerazione dello stato in cui si trovano, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, siano venduti ai seguenti importi:

Tabella n. 9- Identificazione lotto unico in vendita

LOTTE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE
LOTTO UNICO	Proprietà 1/1 - Abitazione sita nel Comune di Vinchiaturò (CB) alla contrada Santa Maria, Piano T-1-2. Foglio n. 29, Part. 245, Sub. 3 con (bcnc sub. 2 e 5)	€ 191.840,00
	Proprietà 1/1 - Garage sito nel Comune di Vinchiaturò (CB) alla contrada Santa Maria, piano T, foglio n. 29 part. 245, sub. 4 con (bcnc sub. 2 e 5)	
	Proprietà 1/1- Locale di deposito nel comune di Vinchiaturò (CB), contrada Santa Maria, piano T, foglio n. 29, part. 245 sub. 6 con (bcnc sub. 5)	

Contestualmente al deposito della presente relazione, composta da n. 29 pagine dattiloscritte e da n. 14 allegati, corredata di planimetrie e fotografie relative la lotto, nonché della scheda sintetica.

Per quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Busso, 16 settembre 2022

Il C.T.U.

geom. Giovanni MANOCCHIO
Firmato digitalmente

