

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 25/2022, promossa da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 25/2022, promossa da [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

A) PREMESSE - Con ordinanza dell'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso, dott.ssa Claudia CARISSIMI, il sottoscritto Antonio PALLADINO, del Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso e dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso, veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura esecutiva di cui sopra.

Il sottoscritto, prestato giuramento di rito in data 06.12.2022, riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

-A-

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione i cui all'art. 567, 2° comma e 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 risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove è 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 e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale*

2



intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi 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, ect.);

- 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 al 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 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 della allegazione al decreto di trasferimento ex 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa 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. 567 cpc;

- 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;

Al fini di cui sopra, alleggi:

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



2) 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 ai fini 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 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 è 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 vi 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 sia 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 risultino 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 e 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 oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, titolo di provenienza e quanto altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso 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 al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie e 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 specificatamente 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 informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9 disp. Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese 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 ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia e 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; 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'1.09.1967 (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.

5



n°380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°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 D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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 le 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, 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, corrispondete 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, 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 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 alla quota.

Il sottoscritto CTU, appena ricevuto l'incarico, iniziava lo studio degli atti relativi al procedimento in parola e, successivamente, dava corso ai necessari accertamenti che avvenivano secondo i seguenti tempi e modalità:

- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico e l'Ufficio Tributi del Comune di Cercemaggiore (CB);
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso;
- previa comunicazione a mezzo pec inviata 02.01.2023 all'avv. Giampio FERRARA, custode giudiziario, all'avvocato [REDACTED], rappresentante della parte attrice, alla parte esecutata e alla parte conduttrice di una delle due unità immobiliari – il giorno 09.01.2023 si recava presso l'immobile sito in c.da Crocella di Cercemaggiore (CB); in tale data dava inizio alle operazioni peritali alla presenza della esecutata, [REDACTED] della [REDACTED] in qualità di conduttrice di una della unità immobiliare al piano terra e dell'avv. Giampio FERRARA, in qualità di custode giudiziario.
- In tale occasione si provvedeva ad effettuare un accurato ed attento sopralluogo degli immobili oggetto di espropriazione; venivano effettuate le misurazioni di tutti gli ambienti

7



e un dettagliato rilievo fotografico; delle sopraelencate operazioni veniva redatto apposito verbale che si allega alla presente relazione.

- Accesso presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Cercemaggiore per il rilascio di copia delle autorizzazioni edilizie, dopo regolare richiesta in data 16.12.2023, che si concretizzava con il rilascio in data 09.02.2023 a seguito di diversi solleciti;
- Sovrapposizione tra progetto rilasciato e ricostruzione grafica come da rilevazione metrica effettuata in sede di sopralluogo;
- Accesso presso l'ufficio Tributi del Comune di Cercemaggiore per acquisizione estratto pendenze imposte comunali.
- A conclusione di tutte le indagini applicando gli opportuni parametri di valutazione, veniva effettuata una stima dei beni e la risposta a tutti i quesiti.

-A-

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

- 1) Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta, in data 27.05.2022 da parte della creditrice procedente, la certificazione notarile, redatta dal Notaio Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo (PA), che copre il ventennio fino alla data del pignoramento. All'interno della relazione sono riportati regolarmente gli estremi catastali dei beni di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni ed iscrizioni relative al ventennio precedente la data dell'istanza di pignoramento.
- 2) È stato acquisito atto di acquisto dei beni oggetto di espropriazione stipulato dal Notaio dott. Eliodoro Giordano di Campobasso in data 01.10.2007, repertorio n.20725 raccolta n°8740, registrato il 03.10.2007 al n.3147 serie 1T.
- 3) È stato acquisito estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cercemaggiore (CB), che si allega alla presente.
- 4) Sono state acquisite le planimetrie catastali pregresse e le visure storiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Campobasso, poiché esse risultano indispensabili al fine di una corretta identificazione del bene ed inoltre facilitano le operazioni di rilievo, consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluse le eventuali modifiche apportate.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

8



– *Tipologia e dati reali ed attuali*

Gli immobili oggetto di espropriazione consistono in due unità immobiliari facenti parte di uno stabile da terra a tetto sito in agro del comune di Cercemaggiore (CB), alla contrada Crocella lungo la strada provinciale n.70, in zona urbanistica C4 – Espansione semintensiva del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cercemaggiore (CB). Lo stabile ha accesso carrabile direttamente dalla strada provinciale n.70. Le unità immobiliari in esame, a destinazione negozio, insistono sui primi due piani di una costruzione iniziata nel 1998 e risultano così composte:

- Piano seminterrato attualmente adibito a minimarket con accesso direttamente dalla corte comune sul prospetto Nord-Ovest ed è costituito da un locale negozio con annessi, un ripostiglio e servizi igienici (bagno e antibagno), il tutto su una superficie complessiva di mq 241,35 (lordi). L'altezza interna degli ambienti è di mt 3,50, ad eccezione della parte contro-terra che ha un'altezza di mt 2,15;

- Piano terra: attualmente adibito a pub/birreria ha accesso dalla corte comune sul lato Sud-Est del fabbricato ed è costituito da un ampio salone, una cucina, un ripostiglio e servizi igienici (antibagno e due wc). La superficie coperta lorda è di mq 148,20 e altezza utile interna di mt 2,70, oltre un terrazzo di mq 33,00. A protezione dell'ingresso di detta unità immobiliare è stato realizzato un manufatto in legno della superficie di mq 14,40, senza alcun titolo edilizio;

- Piano primo e Piano secondo/sottotetto non sono oggetto espropriazione.

Calcolo della superficie commerciale e utile.

LOCALE PIANO SEMINTERRATO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
LOCALE COMMERCIALE	226,00	241,35	100 %	241,35

LOCALE PIANO TERRA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA UTILE MQ.	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ.
LOCALE COMMERCIALE	129,80	148,20	100 %	148,20
TERRAZZO	33,00		50 %	16,50



passaggio di carrelli; la pavimentazione del piano superiore è in piastrelle di monocottura ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato.

IMPIANTI: L'immobile è dotato di impianti idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento conformi alle normative vigenti; quest'ultimo è assicurato da ventilconvettori in grado di assicurare anche il raffrescamento estivo (locale al piano terra/rialzato).

Identificazione progressa dei beni

- 1) Da visure catastali effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento, riferita agli attuali riferimenti catastali foglio 16 particella 625 sub 3 e 4, sui beni pignorati risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 04.10.2007, registro generale n.12067, registro particolare n.2306, concessa a garanzia di mutuo fondiario del 01.10.2007, rep. 20726/8741 di € 480.000,00 (capitale € 240.000,00) a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi contro [REDACTED]

Ipoteca su quota di proprietà pari a 1/1 degli immobili siti in Cercemaggiore (CB) alla Contrada Crocella riportati in Catasto al foglio 16 particella 625 sub 4 categoria C/1 consistenza mq 131 e foglio 16 particella 625 sub 3 categoria D/8.

TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.05.2022, registro generale n.5617, registro particolare n.4688 a favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Campobasso-Ufficiale Giudiziario del 09.05.2022, repertorio n.585. Pignoramento su quota di proprietà 1/1 degli immobili siti in Cercemaggiore (CB) alla Contrada Crocella, riportati in Catasto al foglio 16 particella 625 sub 4 categoria C/1 consistenza mq 131 e foglio 16 particella 625 sub 3, categoria D/8.

DATI IDENTIFICATIVI

In data 18.04.2002 veniva presentata pratica di accatastamento n.78244 per la costituzione delle unità immobiliari (prot. N.1036.1/2022 in atti dal 18.04.2002). Dalla visura si evince che gli identificativi catastali originati corrispondono agli attuali subalterni (foglio 16 particella 625 subalterno 3 e foglio 16 particella 625 subalterno 4).



DATI DI CLASSAMENTO

In data 23.06.2004 con variazione di classamento protocollo n. CB0121275 in atti dal 23.06.2004, venivano rettificati la rendita e il classamento locale sito al piano seminterrato identificato al foglio 16 particella 625 subalterno 3, da categoria C/1 a categoria D/8 attuale e la rendita da € 2'105.85 a € 1'946.00 attuale.

In data 09.07.2008 con variazione di classamento protocollo n. CB0124771 in atti dal 09.07.2008 venivano validati i dati di classamento e rendita proposti con pratica n. CB0209347 in atti dal 09.07.2007 per ultimazione di fabbricato urbano foglio 16 particella 625 sub 4.

STORIA DEGLI INTESTATI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili attualmente contraddistinti al foglio 16 particella 625 subalterni 3 e 4 sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal Notaio Eliodoro GIORDANO di Campobasso in data 01.10.2007, numero rep. 20725/8740, trascritto il 04.10.2007 al n. 12066/8480.

L'area su cui sorgono i fabbricati (foglio 16 ex particelle 201 e 483) veniva acquistata dalla [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal Notaio Silvestro Delli Venneri Colesanti di Campobasso del 03.11.1997, numero rep. 118917, trascritto il 05.11.1997 al numero 10690/8741, dalla sig.ra [REDACTED] a [REDACTED]

- 2) Dal confronto della documentazione con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità delle planimetrie presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio. Tali difformità riscontrate riguardavano anche variazioni non legittimate da titolo edilizio.

È necessario pertanto il ripristino dello stato assentito oppure, prima di procedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali, alla sanatoria delle difformità eseguite senza alcun titolo edilizio.

-C-

Stato di possesso dell'immobile

LOCALE PIANO SEMINTERRATO (sub 3)

In sede di sopralluogo l'immobile al piano seminterrato risultava in pieno possesso della proprietaria [REDACTED] la quale è anche conduttrice e sede operativa dell'attività commerciale [REDACTED] s.r.l. che si occupa dal [REDACTED] (come da visura camerale allegata) della rivendita di generi alimentari, prodotti per la casa, per l'igiene e per la persona.

Non risultano contratti di locazione o comodato d'uso registrati per la società [REDACTED]

12



LOCALE PIANO TERRA (sub 4)

In sede di sopralluogo l'immobile al piano terra risultava occupato dalla [REDACTED] che esercita all'interno della stessa l'attività di pub/birreria dal 2018.

La [REDACTED] detiene il locale in forza di contratto di locazione stipulato con la proprietaria [REDACTED] in data [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Campobasso in data 13.08.2018, acquisito al numero [REDACTED] antecedente alla data del pignoramento.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

Da accertamenti effettuati non risultano domande giudiziali e giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali e condominiali.

Da ulteriori accertamenti effettuati presso gli uffici di riscossione tributi di Cercemaggiore, risulta la seguente posizione debitoria.

- IMU dal 2017 al 2022 per un importo complessivo pari ad € 11.386,00 (euro undicimilatrecentottantasei/00);
- TASI dal 2017 al 2019, per un importo complessivo pari ad € 1.074,00 (euro millesettantaquattro/00);
- TARI dal 2017 al 2022, per un importo complessivo pari ad € 6.399,00 (euro seimilatrecentonovantanovemila/00);
- ACQUA dal 2018 al 2022 per un importo complessivo pari ad € 1.247,00 (euro milleduecentoquarantasette/00).

Il totale delle imposte di € 20.106,00 calcolato dall'ente per intero senza suddivisione per unità immobiliare oggetto di espropriazione è stato ripartito nelle detrazioni in base alla superficie di ciascun piano. Gli immobili pignorati, risultano situati in zona soggetta a vincolo paesaggistico (L. n. 1497/1939 D.Lgs. 42/2004) immobili ed aree di interesse storico.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.14/98 del 19.08.1998 (progetto per la costruzione edificio per civile abitazione);
- Concessione Edilizia n.28/00 del 18.06.2001 in variante alla precedente C.E. n.14/98 (modifiche prospettiche e chiusura di un portico originariamente previsto al piano terra);



- Denuncia Inizio Attività del 06.04.2002 prot. n.1693 in variante alle precedenti C.E. n.14/98 e n.28/00 (diversa distribuzione interna e cambio d'uso).

Il sottoscritto Consulente tecnico presentava in data 16.12.2022 all'Ufficio Tecnico Comunale di Cercemaggiore richiesta per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica edilizia relativa all'immobile ed all'ultimo progetto approvato.

Dagli archivi dell'Amministrazione Comunale, veniva riscontrata, visionata e recuperata, copia dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia con contributo n.25/02 del 27.03.2003 in variante alle C.E. n.14/98 e n.28/00;

- Atto di collaudo 30.10.2001 Prot. n. CB/R/1936.

Non risulta agli atti del Comune di Cercemaggiore alcun documento attestante l'agibilità del fabbricato. Il Comune di Cercemaggiore in data 23.10.2007 emanava, con ordinanza n. 01/07 (prot. 4827) di rimuovere tutte le opere abusive realizzate consistenti in manufatto in legno (porticato retrostante) a meno di 2.00 mt dal confine di proprietà della sig.ra [REDACTED] al confine con altre proprietà. Tale ordinanza né è stata eseguita, né il Comune ha proceduto alla demolizione d'ufficio. Dai rilievi effettuati sul posto e dalle restituzioni grafiche redatte emergono alcune difformità tra quanto autorizzato dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cercemaggiore, quanto riportato nelle planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Dal confronto dei titoli autorizzativi recuperati, con lo stato dei luoghi, si riscontravano le seguenti difformità:

- LOCALE PIANO SEMINTERRATO (sub 3)

Diversa distribuzione interna con realizzazione di divisori e piccoli spostamenti;

- LOCALE PIANO TERRA (sub 4)

Diversa distribuzione interna con realizzazione di nuovi divisori;

Cambio destinazione d'uso da centrale termica a "cucina";

Modifica prospettica (trasformazione da finestra in porta-finestra);

Ampliamento volume (realizzazione di manufatto in legno non autorizzato).

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- LOCALE PIANO SEMINTERRATO (sub 3)



Diversa distribuzione interna;

- LOCALE PIANO TERRA (sub 4)

Diversa distribuzione interna;

Ampliamento volume (realizzazione di manufatto in legno non autorizzato).

Per una migliore comprensione si rimanda ai grafici con le indicazioni delle difformità e i relativi rilievi fotografici.

Gli abusi edilizi e le variazioni catastali rilevati al piano seminterrato sono sanabili con gli strumenti urbanistici vigenti trattandosi solo di piccole modifiche interne.

I costi necessari per porre in atto i suddetti interventi di sanatoria sono i seguenti:

OPERE SANABILI PIANO SEMINTERRATO

-Spese tecniche per redazione elaborati progettuali (CILA in sanatoria)	€ 1'000,00
-Elaborati per presentazione variazione catastale	€ 400,00
- Sanzione e diritti di segreteria (€ 1.000,00+€ 80,00)	€ 1.080,00
- Spese catastali	€ 50,00
TOTALE SPESE regolarizzazione piano seminterrato	€ 2'530,00

Gli abusi edilizi e le variazioni catastali rilevati al piano terra sono in parte sanabili e in parte non sanabili, per le quali si renderà necessario il ripristino dello stato quo ante.

Le parti sanabili consistono nella diversa distribuzione degli ambienti e dei servizi interni e nella trasformazione di una finestra esistente in porta-finestra.

I costi necessari per porre in atto i suddetti interventi di sanatoria sono i seguenti:

OPERE SANABILI PIANO TERRA

-Spese tecniche per redazione elaborati progettuali (SCIA in sanatoria)	€ 2'000,00
-Elaborati per presentazione variazione catastale	€ 400,00
-Sanzione e diritti di segreteria (€ 516,00+€ 80,00)	€ 596,00
-Spese catastali	€ 50,00
TOTALE SPESE regolarizzazione piano terra	€ 3.046,00

Invece gli interventi non sanabili con gli strumenti urbanistici vigenti sono la realizzazione del manufatto in legno e il cambio di destinazione d'uso della centrale termica in cucina.

A proposito del manufatto in legno, come già citato al paragrafo "E-Regolarità edilizia ed urbanistica", il Comune di Cercemaggiore emanava ordinanza n. 01/07 (prot. 4827) di



rimozione delle opere che a tutt'oggi evidentemente è stata inattesa e né il Comune ha proceduto alla demolizione d'ufficio.

Riguardo il cambio d'uso della centrale termica a cucina sarà necessario ripristinare materialmente e catastalmente l'originaria destinazione d'uso in quanto, con gli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni edilizie/urbanistiche, la superficie del lotto a disposizione non consente l'ulteriore incremento di volume realizzato. I costi necessari per porre in atto i suddetti interventi di ripristino dello stato quo ante sono i seguenti:

OPERE NON SANABILI PIANO TERRA

- Demolizione vuoto per pieno del manufatto in legno compresa la cernita, il carico ed il trasporto a discarica del materiale di risulta, inclusi oneri di discarica e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte	14.40 mq x h m 2.75 x €/mc 50.00 =	€ 1.980,00
- Spese tecniche per adempimenti urbanistici e direzione dei lavori di demolizione e ripristino inclusi oneri amministrativi e fiscali		€ 1'500,00
TOTALE SPESE ripristino stato quo ante piano terra		€ 3.480,00

-F-

Formazione dei lotti

La natura degli immobili, distinta in due unità indipendenti, rende possibile la vendita in lotti senza alterarne la loro funzionalità.

Per tale motivo, il sottoscritto CTU, procede alla stima secondo il seguente schema:

Lotto "A" locale piano seminterrato Foglio 16 particella 625 sub 3

PIANO SEMINTERRATO	€ 156.877,50
a detrarre costi di regolarizzazione	€ 2.530,00
a detrarre imposte non pagate calcolate in percentuale in base alla superficie di piano	€ 11.950,70
Valore Lotto "A" (in cifra tonda)	€ 142.390,00

Lotto "B" locale piano terra Foglio 16 particella 625 sub 4

PIANO TERRA	€ 123.525,00
a detrarre costi di regolarizzazione	€ 6.526,00
a detrarre imposte non pagate calcolate in	



percentuale in base alla superficie di piano € 8.155,30

Valore Lotto "B" (in cifra tonda) € 108.840,00

-G-

Valore del bene e costi

La stima immobiliare è stata effettuata sulla base dei prezzi correnti di mercato. Al fine della valutazione della consistenza, si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile dei beni ed aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Altri parametri considerati per la determinazione del valore, sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile.

Nel caso di specie non è stato oggetto di stima il manufatto in legno realizzato abusivamente poiché, non essendo sanabile, la rimozione costituisce soltanto un costo e non un incremento di valore e pertanto non computata nel calcolo della superficie.

Dopo aver eseguito un'accurata indagine di mercato in ordine alla cessione di beni ed aver consultato presso uffici tecnici e finanziari atti e documenti vari, da informazioni assunte in loco anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si individuano prezzi per metro quadrato oscillanti tra € 600,00 ed € 1.000,00 per immobili a destinazione negozio come risulta anche dalle quotazioni OMI del 1° semestre 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1:							
Prov. di: CAMPOBASSO							
Città: CERCEMAGGIORE							
Piazza: CENTRO URBANO							
Codice di zona: 81							
Menzione catastale n. 7							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	360	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	600	1000	L	3,3	5,6	L

Nella fattispecie, quale parametro unitario di valutazione si è ritenuto congruo adottare il valore di €/mq 650,00 per l'unità al piano seminterrato e €/mq 750,00 per l'unità al piano terra, tenendo conto dello stato in cui si trovano.

Si ottengono, pertanto i seguenti valori di mercato per ciascuna delle unità immobiliari costituenti l'espropriazione immobiliare.

PIANO SEMINTERRATO Mq 241.35 x €/mq 650,00 = € 156.877,50

17



