

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dottoressa Rossella Casillo

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 05 Gennaio 2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto Geom. Giuseppe Celestino Pillarella, con studio in Campobasso (CB) alla Piazza Molise, 10 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso col n. 1164, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N.49/2023 R.G.es.

promossa da

rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Davide Arnaldi nei confronti di

invitandomi ad accettare in modo formale l'incarico trasmettendo entro 10 giorni atto di giuramento e accettazione mediante dichiarazione firmata digitalmente da depositare nel fascicolo telematico della procedura.

L'atto di giuramento e accettazione firmato digitalmente è stato depositato nel fascicolo telematico della procedura il giorno 09/01/2024.

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. art.567 c.p.c;*

B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*

Identificazione pregressa dei beni;

C) *Stato di possesso*

D) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*

E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*

F) *Formazione dei lotti;*

G) *Valore del bene e costi.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 10/01/2024 tramite raccomandata A.R., ho invitato

a comparire per il giorno 25/01/2024 all'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento per permettermi di accedere ed espletare le operazioni di rilievo.

Il giorno fissato mi sono recato in loco accompagnato dal Custode Giudiziario Avv. Alessandro Cinelli per svolgere le operazioni periziali.

L'accesso ci è stato consentito e quindi è stato possibile eseguire il sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione.

Presenti, oltre ai _____ che risiedono nell'appartamento oggetto di perizia, anche il loro Legale _____

Contestualmente è stata consegnata ai debitori e fatta sottoscrivere per ricezione la scheda (foglio informativo) contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulla possibilità di evitare la vendita.

RISPOSTE AI QUESITI

- **A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. art.567 c.p.c;**

Dall'esamina della documentazione depositata dalla parte creditrice e fornita dal Custode ne risulta la completezza ai sensi dell'ex art 567 c.p.c.

In particolare risultano i seguenti documenti:

1. Contratto di mutuo ipotecario fondiario del 08/06/2010
2. Copia nota iscr. ipotec. del 09/06/2010
3. Atto di precetto notificato il 28/06/23
4. Certificato residenza _____ del 09/01/24
5. Certificato stato di famiglia degli esecutati del 09/01/24
6. Comparsa di costituzione degli esecutati con _____ del 12/01/24
7. Atto di pignoramento immobiliare notificato il 15/09/23
8. Copia nota di trascrizione del 23.10.23 ai nn.11428 RG – 9448 RP
9. Copia della relazione notarile sostitutiva del 26/10/23 a firma del notaio Dr. Antonio Trotta
10. Estratto foglio di mappa
11. Visura ipotecaria del 22/01/24 con estremi atto di provenienza
12. Visura storico catastale del 22/01/24 su identificativo catastale Fgl.50 part.IIa797-sub.12
13. Trascrizione per relazione del titolo di acquisto del 26/05/88 – rogito notaio Silvestro Delli Veneri

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

Dall'ispezione dei luoghi ho riscontrato quanto segue:

Trattasi di un appartamento in edificio condominiale, originariamente di proprietà dell'Istituto Case Popolari, della tipologia "a blocco" con 4 piani fuori terra ed uno seminterrato. La struttura è in cemento armato e gli alloggi sono serviti unicamente dai corpi scala in quanto non è presente l'ascensore.

L'appartamento oggetto di esecuzione, di superficie lorda di circa 107 mq, è ubicato al 3° piano in posizione settentrionale, con confini delimitati ad est da Via Vittorio Veneto e dal terrazzo condominiale, a nord da Traversa Via Vittorio Veneto, ad ovest da Traversa Via Marconi ed a sud dal corpo scala condominiale.

Attraverso l'ingresso principale si accede direttamente al vano pranzo-soggiorno, collegato alla cucina ricavata a sinistra in un vano finestrato.

Percorrendo il corridoio di fronte all'ingresso si accede a sinistra all'unico bagno, a destra al terrazzo condominiale ed in fondo alle tre camere. Di queste, quella centrale è priva di luci in quanto ricavata da un originario ripostiglio spostandone il divisorio, mentre la camera a

destra è dotata di balcone (ca mq. 3,00) con affaccio su Via Veneto e la camera a sinistra ha una finestra con affaccio su Traversa Marconi.

Rispetto alla disposizione originaria, oltre allo spostamento del divisorio del ripostiglio per ricavarne un ulteriore camera, è stato demolito parzialmente il divisorio che delimitava il corridoio in corrispondenza dell'ingresso per ottenere l'ambiente aperto del pranzo soggiorno.

Le condizioni generali interne dell'appartamento sono buone, con finiture di buona fattura, infissi recenti in vetro camera, e sanitari in discreto stato anche se datati. L'impianto termico è autonomo con caldaia murale a gas, l'impianto elettrico è efficiente anche se non di recente certificazione.

Nella proprietà è inclusa una cantina, posta nei locali seminterrati, di circa 20 mq, con apertura a bocca di lupo su Via Veneto.

A differenza dell'appartamento le condizioni dell'edificio appaiono pessime dal punto di vista della manutenzione, infatti sia in corrispondenza delle pareti esterne dove sono evidenti segni di distacco e ammaloramento degli intonaci, anche negli spazi comuni si rileva un degrado generale delle finiture.

I dati Catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Bojano (CB)

Foglio: 50

Particella: 797

Sub. 12

Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 1 Piano S1-3

Categoria: A/4

Classe: 4

Consistenza: 5,5 vani

Superficie catastale: Totale 116 mq.

Rendita: Euro 204,52

Identificazione pregressa dei beni

Lo stato attuale dei beni confrontato con la documentazione catastale e con il titolo di proprietà risulta allineato fatta eccezione per alcune modifiche sulle tramezzature interne.

Nell'ultimo ventennio comunque non risultano modifiche e variazioni dal punto di vista catastale, amministrativo.

I dati Catastali dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nell'ultimo ventennio (anzi dal 23/05/1988) restano i medesimi fatta eccezione per variazioni del quadro tariffario e sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Bojano (CB)

Foglio: 50

Particella: 797

Sub. 12

Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 1 Piano S1-3

Categoria: A/4

Classe: 4

Consistenza: 5,5 vani

Superficie catastale: Totale 116 mq.

Rendita: Euro 204,52

Intestati:

**Diritto di proprietà per 1/2
Diritto di proprietà per 1/2**

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

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli o oneri alla data della trascrizione del pignoramento.

- ***E) Regolarità edilizia ed urbanistica;***

Il fabbricato originario è stato realizzato e terminato dall'Istituto Case Popolari. Prov. CB in data anteriore al 1° settembre 1967 (dichiarazione resa dal Notaio dott. Silvestro Delli Veneri Colesanti – rogito del 23/05/1988 Rep. N.106376 – trascritto Cons. RR. II. Di CB il 26/05/1988 ai nn. 5947 RG e 4903 R.P).

Lo stato dei luoghi così come rilevato è conforme a quanto riportato nell'atto di compravendita (rogito del 23/05/1988 Rep. N.106376 Notaio dott. Silvestro Delli Veneri Colesanti), tuttavia dal punto di vista planimetrico si riscontra una leggera difformità (non sostanziale) rispetto alla planimetria catastale.

Trattasi di un tramezzo interno rimosso del corridoio e lo spostamento di un tramezzo dello sgabuzzino per realizzare una camera cieca.

- ***F) Formazione dei lotti;***

Dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile non è possibile ipotizzare la formazione di più lotti.

Si provvederà, pertanto, alla stima del bene pignorato in un unico lotto identificandolo come lotto unico n. 1

- **G) Valore del bene e costi.**

DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO

Si procederà ad una stima parametrica valutando i vari coefficienti di differenziazione ed utilizzando i dati OMI (Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate).

Pertanto:

$$V = C \times Vm \times K$$

Dove:

V è il probabile valore di mercato;

C è la consistenza del bene espressa in superficie lorda;

Vm è il valore medio di mercato (dai dati OMI)

Kr è il coefficiente di differenziazione in base ai parametri di fruibilità, accessibilità, conservazione ecc.

Dati OMI (Primo Semestre 2023):

Provincia: *Campobasso*; Comune: *Bojano*

Fascia/zona: *Centrale/Centro Urbano*

Codice di zona: *B1*; Microzona catastale: *n.1*; Tipologia prevalente: *abitazioni civili*

Destinazione: *Residenziale*

Valori:

Tipologia: *Abitazioni di tipo economico*

Stato conservativo: *normale*

Valore di mercato: **min 440 €/mq – max 660 €/mq**

Superficie: *Lorda*

Il valore medio sarà pertanto:

Uffici: $(440 \text{ €/mq} + 660 \text{ €/mq}) / 2 = 1100 / 2 = \mathbf{550 \text{ €/mq}}$

STIMA UNITA' IMMOBILIARI (LOTTO n. 1)

**1- Appartamento ad uso residenziale con annessa cantina ubicato in Bojano
Via Vittorio Veneto n.1 (Foglio n. 50; Part. n. 797 sub. 12)**

- APPARTAMENTO Piano Terzo (Consistenza = 107,00 mq + balcone 3,00 mq.)

V valore di mercato APPARTAMENTO;

C = 107 mq.

V_m = 550 €/mq

K_r = 1,00

$V = 550 \times 107 \times 1 = \text{€ } 58.850,00$ (diconsi cinquantottomilaottocentocinquanta/00)

V valore di mercato BALCONE;

C = 3 mq.

V_m = 550 €/mq

K_r = 0,25

$V = 550 \times 3 \times 0,25 = \text{€ } 415,00$ (diconsi quattrocentoquindici/00)

- CANTINA Piano seminterrato (Consistenza = 20 mq)

V valore di mercato CANTINA;

C = 20 mq.

V_m = 550 €/mq

K_r = 0,40

$V = 550 \times 20 \times 0,40 = \text{€ } 4.400,00$ (diconsi quattromilaquattrocento/00)

Nel caso in cui si rendesse necessario sanare la lieve difformità riscontrata si stima il costo della pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 32 comma 2 del DPR 380/01 in circa Euro 1.000,00.

Valore complessivo dell'immobile al netto delle spese per irregolarità edilizie

$58.850,00 + 415,00 + 4.400,00 = \text{€ } 63.665,00$

Arrotondato a **€ 63.700,00** (diconsi sessantatremilasettecento/00)

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

Il valore del bene oggetto di pignoramento è risultato quanto segue:

Esecutati : residenti a

Bojano (CB) Via Vittorio Veneto n.1

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare 49/2023 è ubicato a Bojano (CB) Via Vittorio Veneto n.1

Al Catasto Urbano del Comune di Bojano: Foglio n. 50; Part. n. 797 sub. 12

Valore Stimato = **€. 63.700,00 (diconsi sessantatremilasettecento/00)**

Costo dell'eventuale sanatoria = € 1.000,00 (diconsi mille/00)

Campobasso, 01 marzo 2024

(Il C.T.U. Geom. Giuseppe celestino Pillarella)



FOTO ESTERNI



Edificio - Prospetto SUD - EST

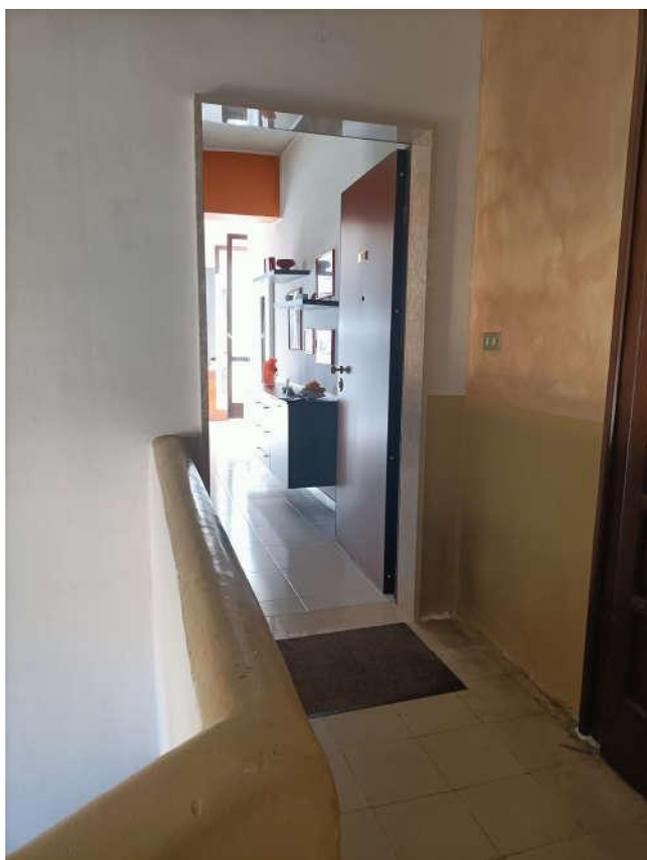


Edificio - Prospetto NORD - OVEST

FOTO INTERNI



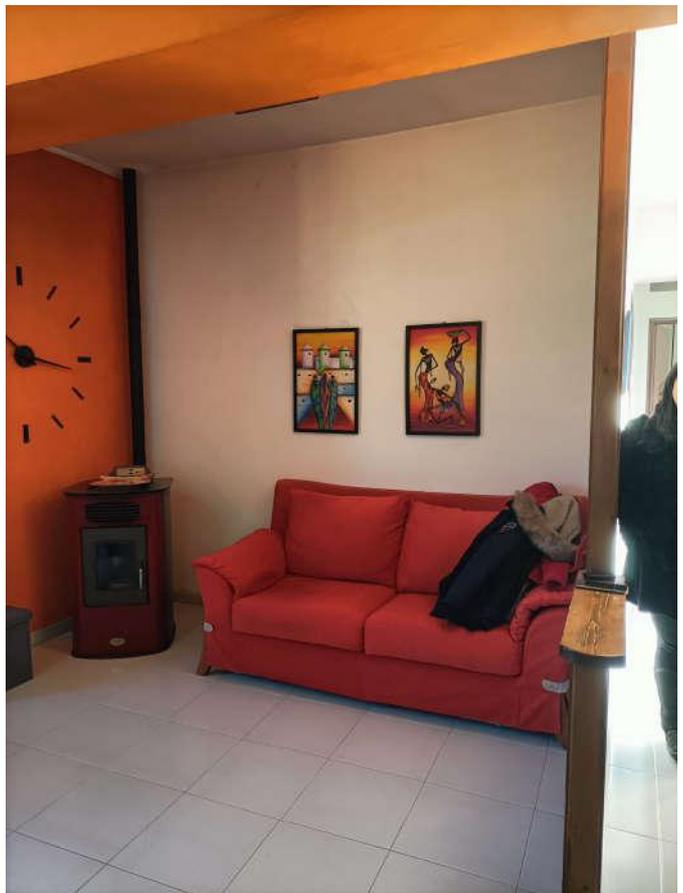
VANO SCALE



Ingresso Appartamento



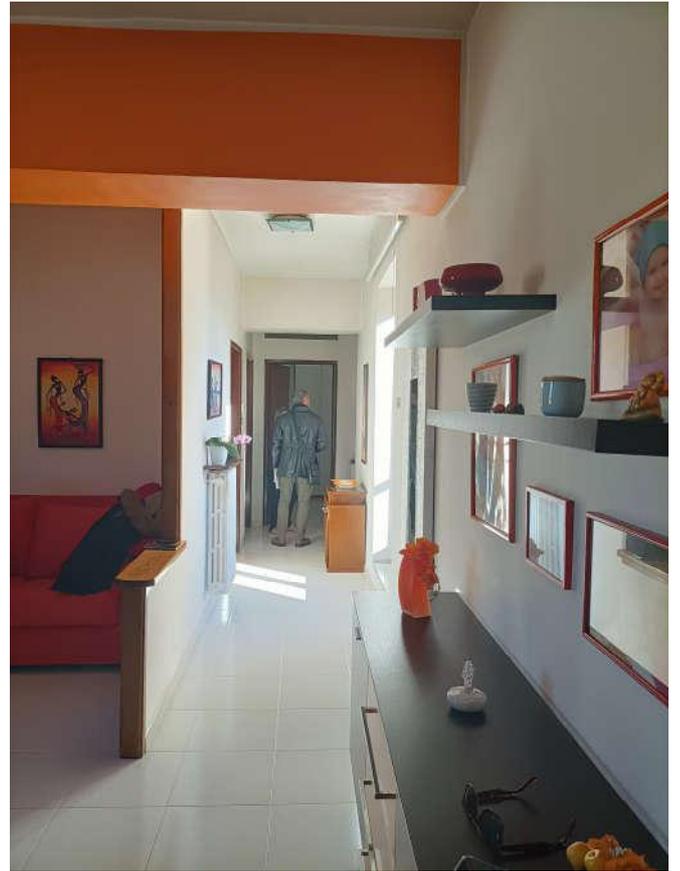
Porta di ingresso vista dall'interno



Pranzo Soggiorno



Cucina



Corridoio



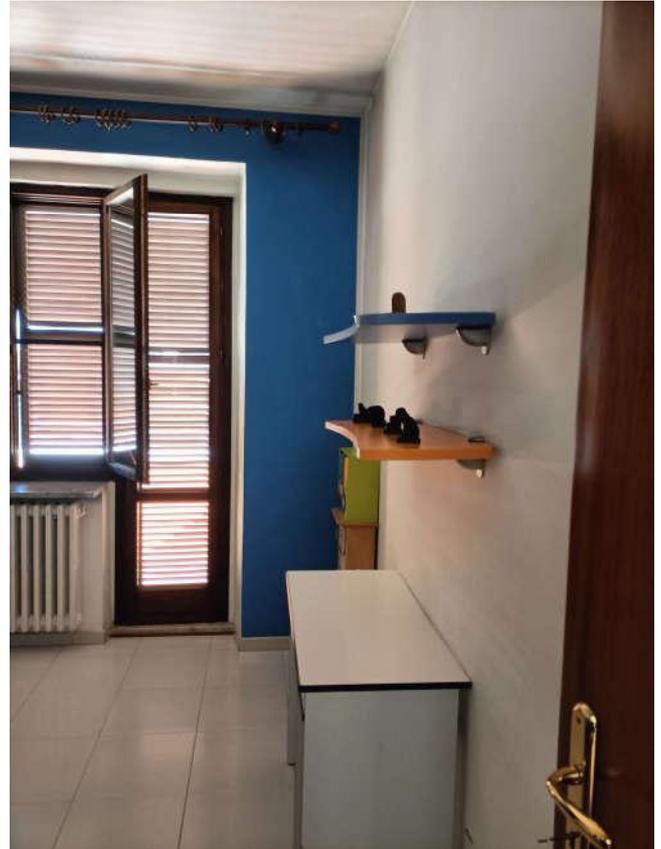
Bagno



Camera da letto 1



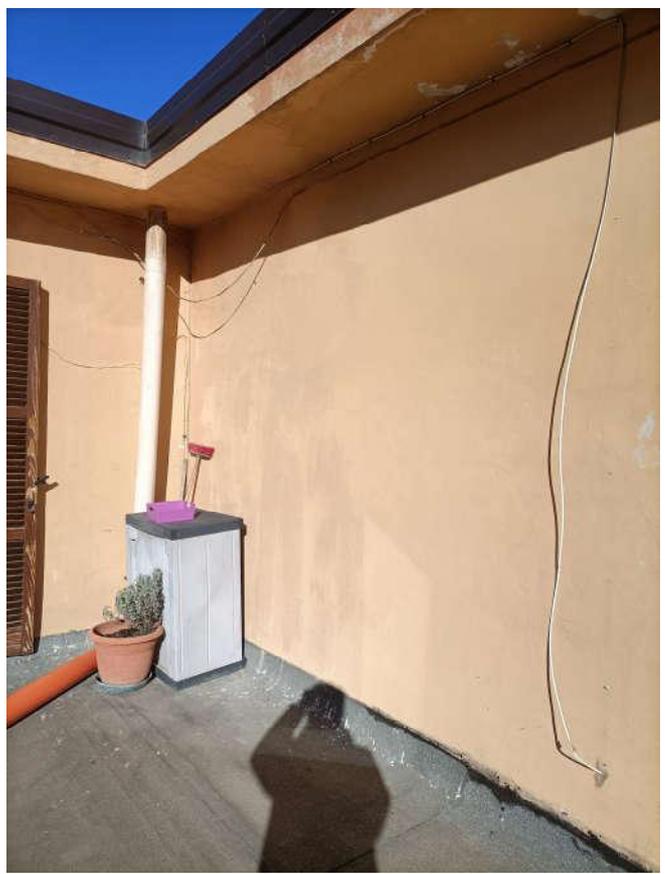
Camera da letto 2



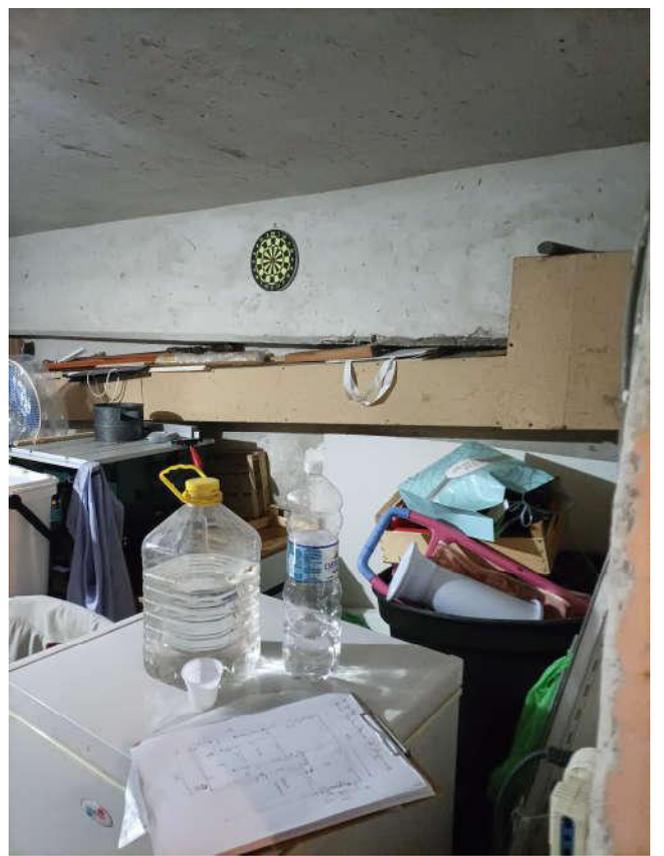
Camera da letto 3



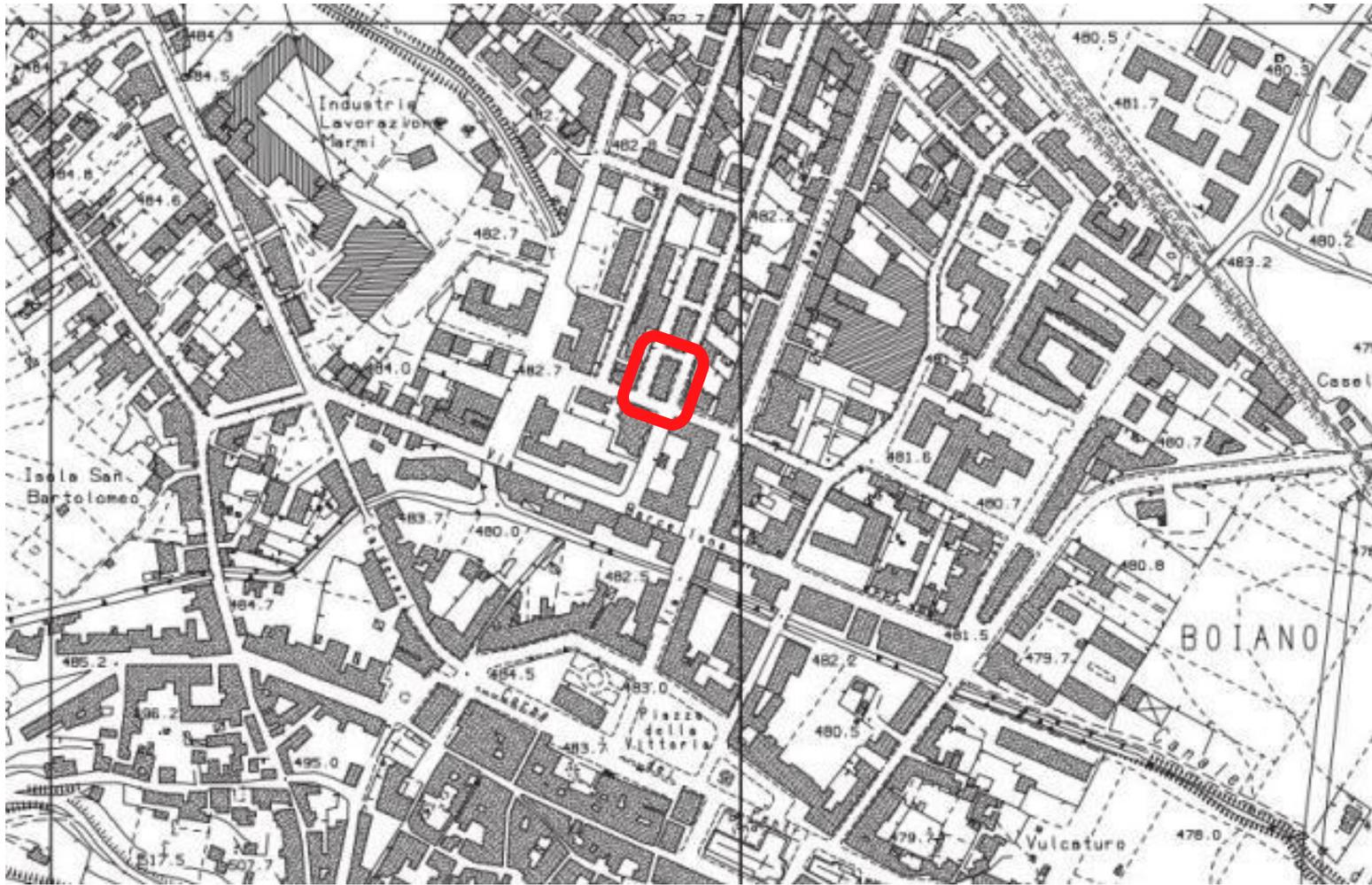
Balcone Camera da letto 3



Terrazzo condominiale



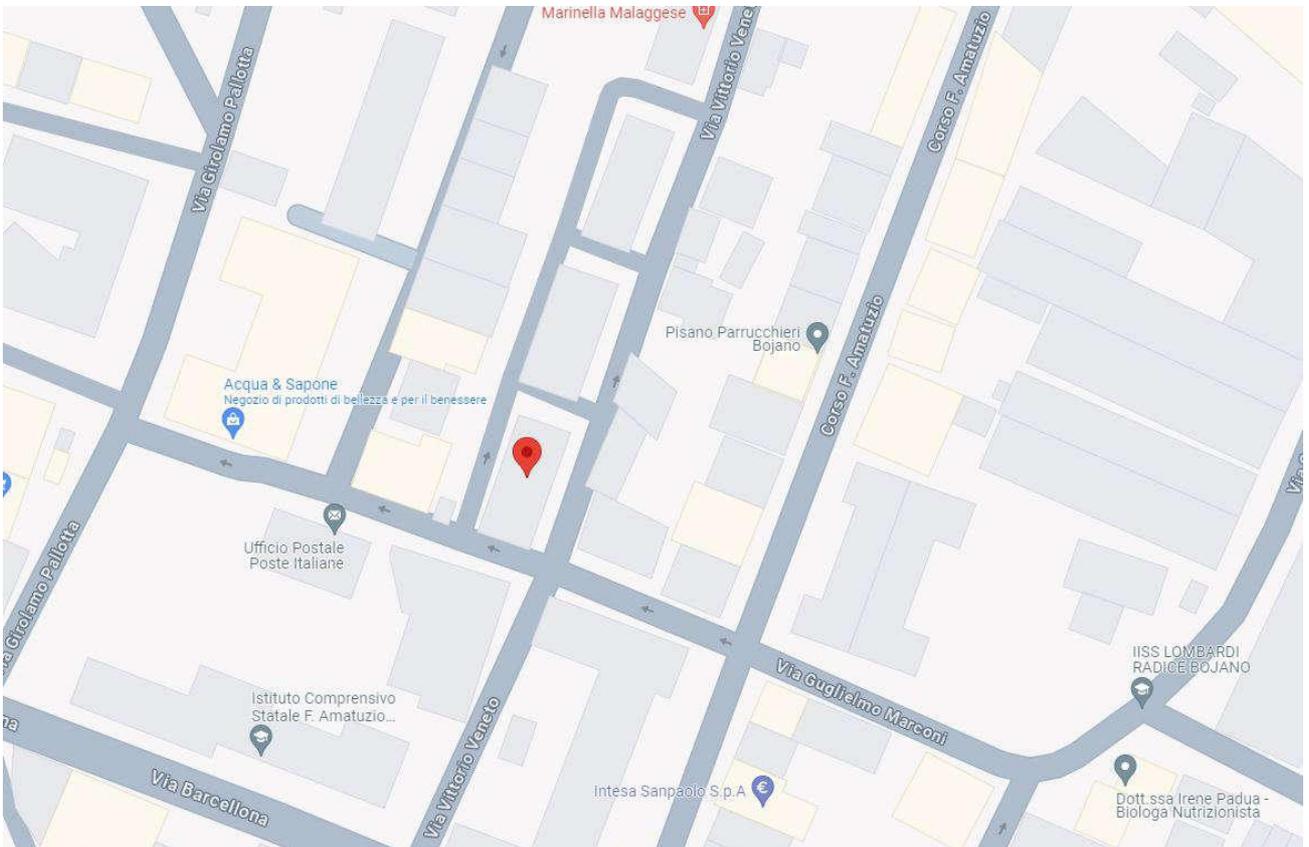
Cantina al piano seminterrato



Identificazione su carta tecnica regionale

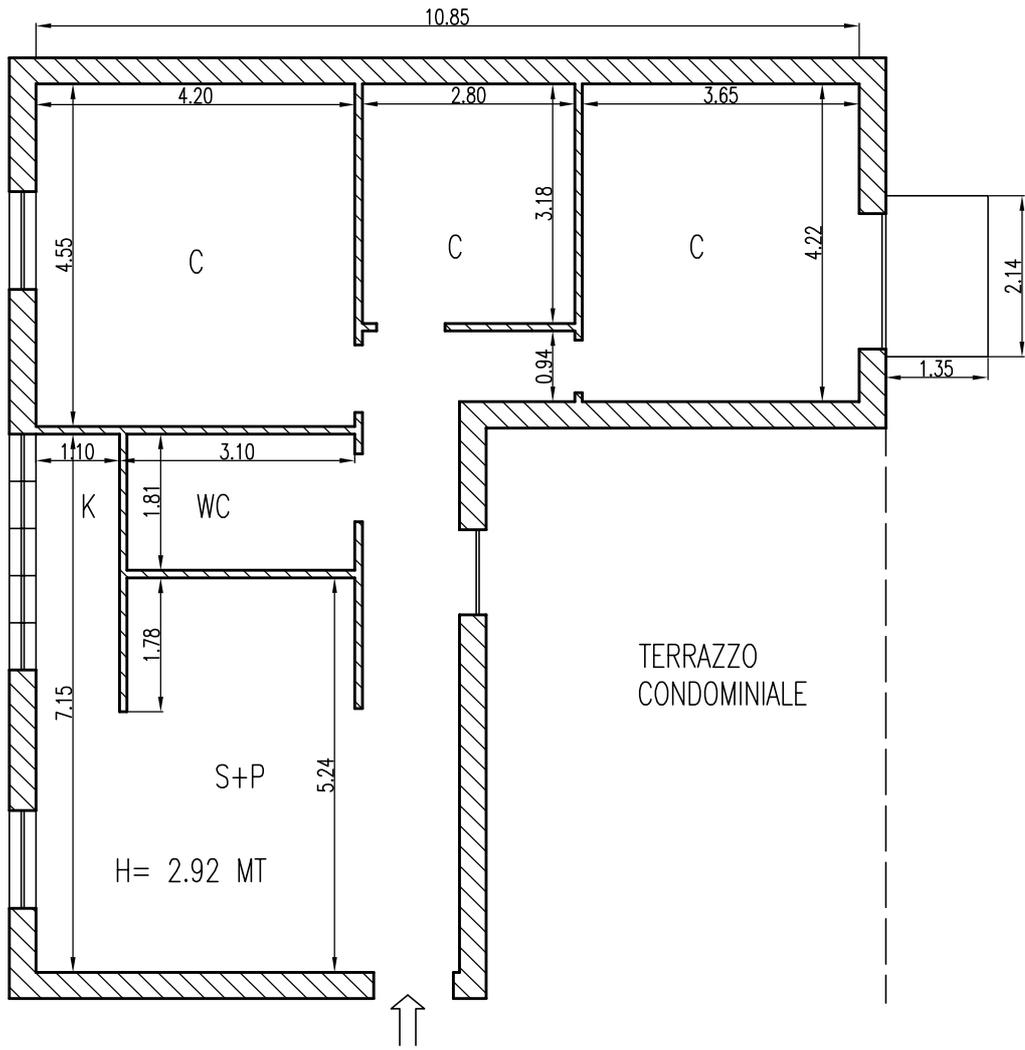


Identificazione su ortofoto



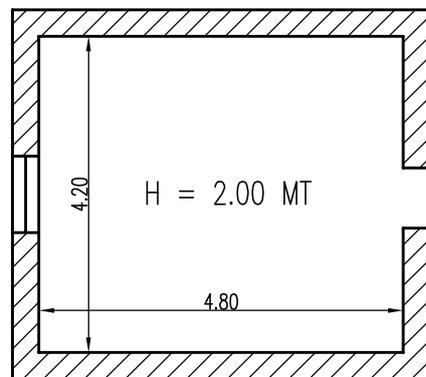
Identificazione su stradario

RILIEVO

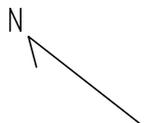


APPARTAMENTO

CANTINA



SCALA 1:100



MODULARIO
F. reg. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

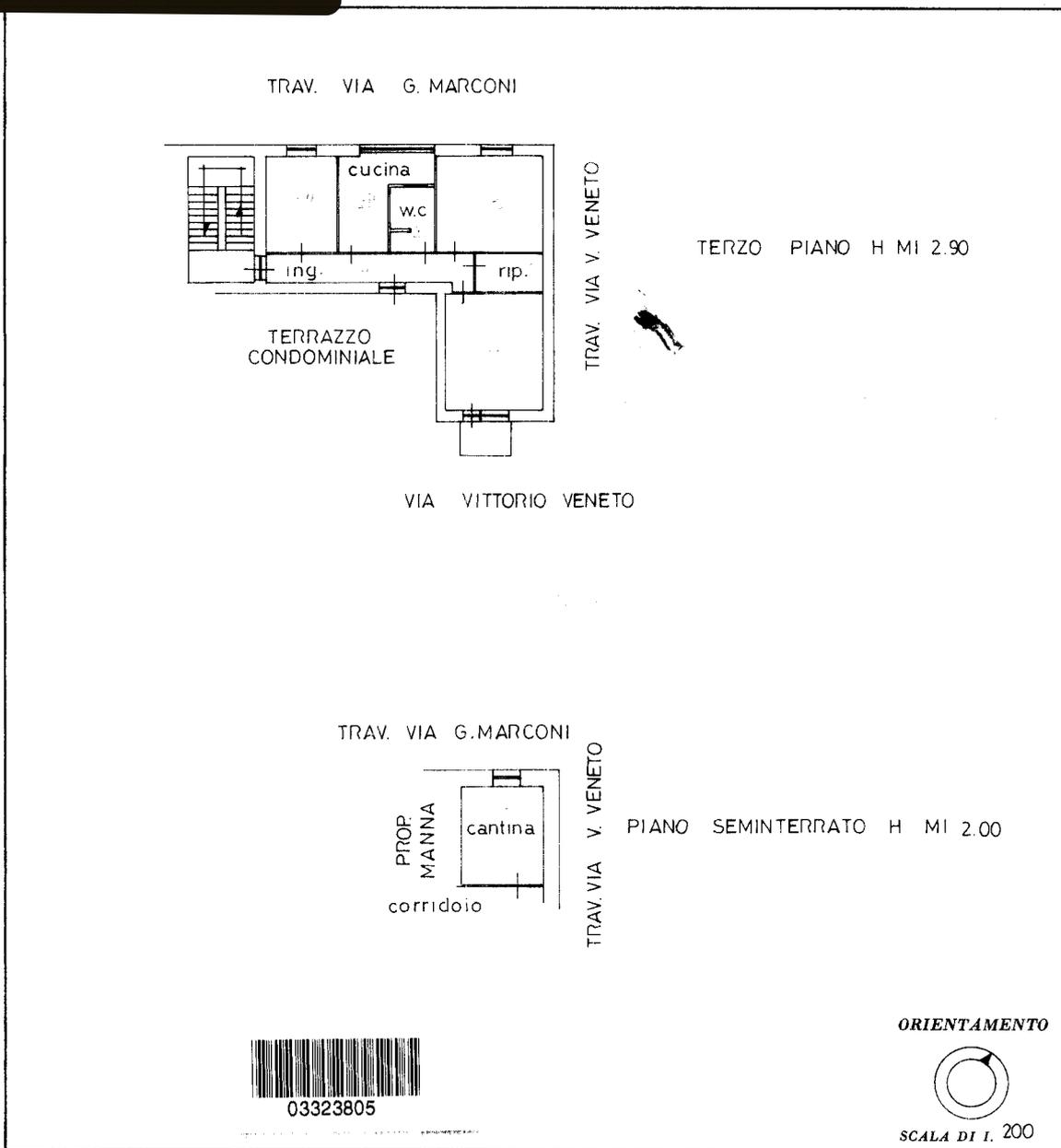
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via VITTORIO VENETO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

14/02/2024
03356

150
11/7/97/12

Compilata dal GEOM.

CESARE ROMANO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 15-02-1989

Firma: _____

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. r. g. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

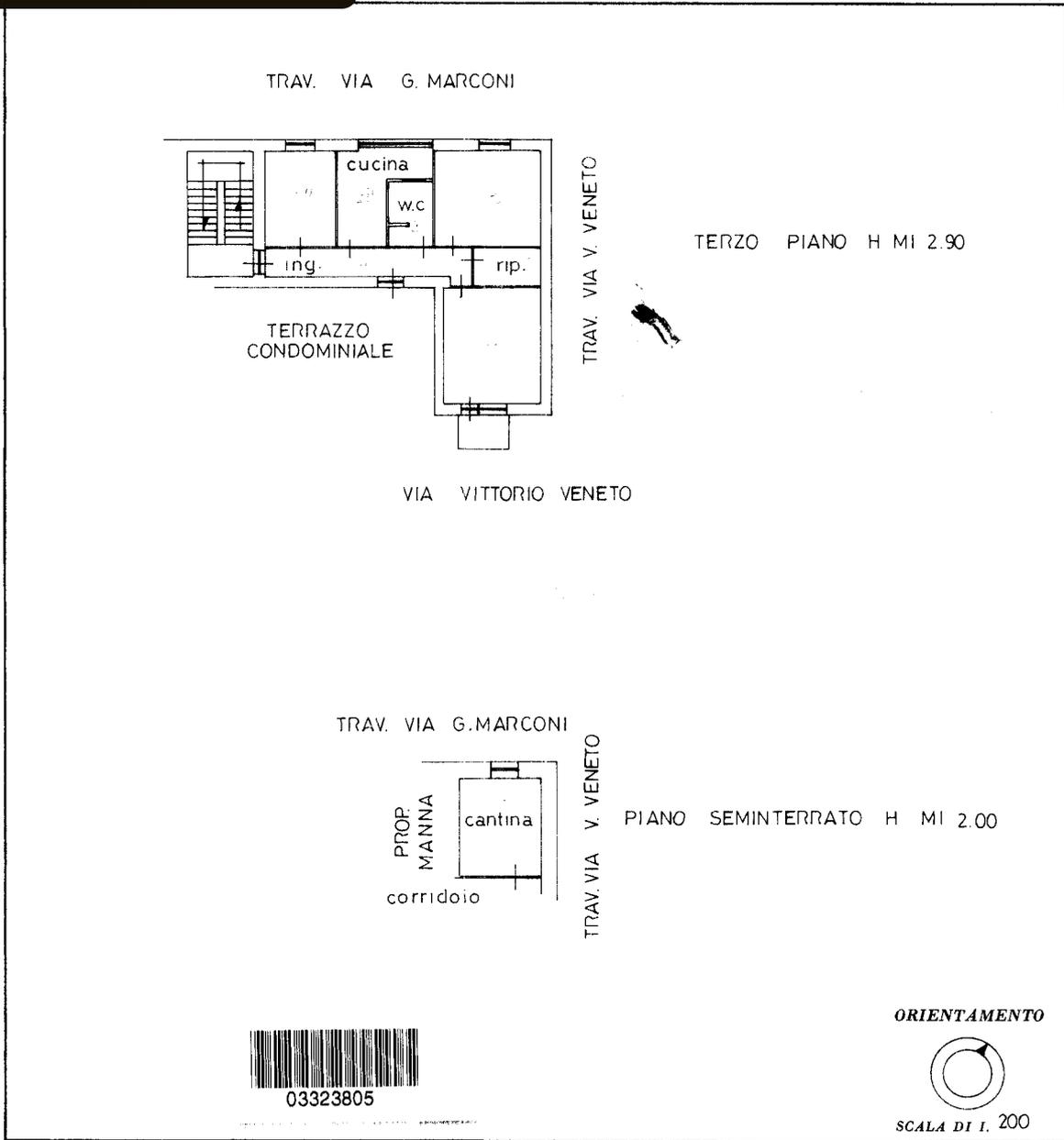
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOIANO Via VITTORIO VENETO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



03323805

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

14/02/2024

03356

T 50

11/7/97/12

Compilata dal GEOM.

CESARE ROMANO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i GEOMETRI

della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 15-02-1989

Firma: _____

Ultima planimetria in atti

