
PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

G.E. DR.SSA CASILLO ROSSELLA

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, [REDACTED], con studio tecnico in Campobasso (CB) [REDACTED] C.T.U. del procedimento esecutivo sopra menzionato, per nomina ricevuta dal G.E. dott.ssa **Casillo Rossella**, ha accettato l'incarico come da procedura in data 21.11.2023.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto, al fine di esplicitare l'incarico affidatogli, ha assunto tutte le informazioni necessarie al fine di redigere, nel miglior modo possibile, la seguente relazione.

I beni, oggetto della presente perizia, vengono di seguito elencati:

Unità immobiliare residenziale, sita in San Massimo, località Campitello – piano secondo della scala A – interno n° 25;

distinto in catasto al foglio 17, particella 94, subalterno 325, categoria A/2, consistenza 6 vani;

Locale ad uso garage, sito in San Massimo, località Campitello – piano terra, interno n° 150;

distinto in catasto al foglio 17, particella 94, subalterno 151, categoria C/6, consistenza 17 mq.;



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

Locale ad uso garage, sito in San Massimo, località Campitello – piano terra, interno n° 151;
distinto in catasto al foglio 17, particella 94, subalterno 152, categoria C/6, consistenza 17 mq.

Al fine di conferire esito all'incarico ricevuto, previo avviso all'interessato, oltre che al custode incaricato, il sottoscritto dava inizio agli accertamenti connessi.

Valutata la completezza della documentazione ipocatastale e ispezionati i luoghi cui si riferisce il pignoramento, si accerta e si indica in apposita relazione scritta quanto segue:

QUESITI

si veda in proposito "Verbale di Conferimento di Incarico CTU"

OPERAZIONI PERITALI

- 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.

Da un controllo effettuato, si è potuto constatare la completezza della documentazione catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Catastali, riscontrandone la presenza registrata sugli enti accreditati e quindi la regolarità degli stessi. Risulta essere presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio Dott. [REDACTED] di Campobasso. La documentazione è completa.

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).

Come richiesto si è proceduti ad estrapolare copia presso l'archivio notarile di Campobasso, del titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

Come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti, le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, sono pervenute al sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notaio [REDACTED] di Campobasso del 22/10/1977, trascritto nei RR.II. di Campobasso il 19/11/1977 ai nn. 9862 r.g. e 8926 r.p..

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;*

L'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato è stato richiesto all'ufficio anagrafe del [REDACTED], dallo stesso si evince che all'atto di acquisto dell'immobile lo stesso risultava essere celibe, successivamente in data [REDACTED] lo stesso contraeva matrimonio con la [REDACTED]. In data 24.11.1982, con atto del [REDACTED] del distretto notarile di Lecce, i coniugi sceglievano il regime di separazione dei beni.

Si evince altresì che con provvedimento del [REDACTED], in data 30.01.2012 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi. Successivamente con sentenza del medesimo tribunale 1481/2023 del 16.05.2023 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Non si tratta di 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 intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

In atti è presente la certificazione notarile a cura del Notaio Dott. [REDACTED] del distretto di Campobasso.



- 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.);
 - 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;

Relativamente al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile sono stati assunti come riferimenti il D.P.R. 138/98 per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di gruppo R (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) e la Norma UNI 10750 per la definizione dell'incidenza delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). Secondo tali provvedimenti normativi e legislativi la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della superficie scoperta computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

I beni oggetto di pignoramento sono n. **3 (TRE)** e di seguito elencati:

- a) Unità immobiliare residenziale;
 - b) Garage posto al piano terra n.150;
 - c) Garage posto al piano terra n.151;
- a) Appartamento posto al piano secondo ubicato in San Massimo, località Campitello Matese, con diritto di proprietà in capo [REDACTED]. Lo stesso è compreso all'interno di un



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

condominio composto da sei scale, e risulta essere situato al secondo piano, interno 25, scala A.

La scala condominiale è servita da un ascensore, l'appartamento si contraddistingue per avere un unico fronte lineare con affaccio esterno verso sud.

L'unità si sviluppa per una superficie commerciale pari a mq 104,00 ed è composto da tre vani, cucina, due bagni e veranda.

Al momento del sopralluogo il l'appartamento risulta essere in un mediocre stato di conservazione, le finiture e l'arredamento sono rimasti quelli originali degli anni '70 ma risultano esse ancora funzionali.

VANO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE PONDERAZIONE	TOTALE
Vani principali	95,00	1,00	95,00
Veranda	15,00	0,60	9,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE	-	-	104,00

b) Box auto posto al piano terra identificato con l'interno n.150 superfice commerciale di mq 17,00. composto da unico vano con accesso dalla corsia carrabile condominiale, lo stesso risulta essere dotato di serramento esterno.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il box risulta essere libero e funzionale per l'uso a cui è destinato.

c) Box auto posto al piano terra identificato con l'interno n.150, superfice commerciale di mq 17,00, composto da unico vano con accesso dalla corsia carrabile condominiale, lo stesso risulta essere dotato di serramento esterno.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il box risulta essere libero e funzionale per l'uso a cui è destinato.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

Catastalmente gli immobili sono così identificati:

a) Appartamento

Foglio 17 – Particella 94 – Subalterno 325

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 97 mq – 6 VANI - Rendita 712.71 euro.

b) Box auto

Foglio 17 – Particella 94 – Subalterno 151

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 MQ – Rendita 70.24 euro.

c) Box auto

Foglio 17 – Particella 94 – Subalterno 152

DATI DI CLASSAMENTO:

Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 MQ – Rendita 70.24 euro.

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.

Come descritto nel regolamento condominiale ; sono proprietà comuni ed indivisibili per tutte le unità immobiliari dell'intero [REDACTED], l'area sulla quale sorge la costruzione; l'area circostante, le fondazioni ed i muri maestri di ambito e di spina; le intercapedini; i tetti di copertura dell'ultimo piano; il prospetto totale; le scale; i ripiano; i corridoi; i ballatoi, gli ascensori, i locali comuni e relativi arredi, gli accessi alle zone di disimpegno delle autorimesse, le coperture delle autorimesse sotterranee; le canne fumarie; l'impianto di riscaldamento centrale e le relative canne montanti; l'impianto di illuminazione e forza motrice dei locali di uso comune; le colonne montanti e la rete di distribuzione per l'acqua, sino all'accesso alle singole unità immobiliari; le colonne montanti per la luce elettrica e corrente industriale, telefono e televisione nonché le antenne relative; l'impianto citofonico, le condotte idriche,



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

l'impianto di sollevamento acqua, i serbatoi dell'acqua potabile, l'autoclave, i serbatoi per la nafta, la rete per la fognatura delle acque bianche e quella delle acque nere fino al collegamento con gli apparecchi utilizzatori nelle singole unità, l'impianto di depurazione, gli impianti di illuminazione esterna del fabbricato che dei viali e dei giardini.

Il condominio all'interno del quale ricadono i beni pignorati si compone di sei scale, tutte dotate di ascensore, come rilevato dal regolamento condominiale e dai suoi allegati, le parti comuni dell'edificio proporzionali ai diritti di condominio sono:

residenza del portiere, sale giochi comuni, biliardo, tv, lettura, palestra, lavanderia, hall con wifi, bagno, locale deposito attrezzature da sci, vani contatori, locale caldaia, solarium e bici, esternamente zona pic-nic, campo da tennis e l'area di pertinenza del condominio con parcheggio.

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.

Non si riscontrano altri terreni se non quelli pertinenziali al fabbricato. Si allega planimetria catastale dell'area comprendente il fabbricato.

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. 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, allegghi:

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

Dalla consultazione della documentazione agli atti e da quella personalmente acquisita, non sono emerse difformità tra i dati catastali, il titolo di provenienza del debitore, le note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, l'atto di pignoramento.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

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 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.

- Il pignoramento risulta essere corretto;

- Non risultano intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario;

- in ordine alla conformità urbanistica e catastale c'è da rilevare che le planimetrie catastali sono riferite all'accatastamento del complesso, anno 1975, la planimetria catastale è conforme alla disposizione planimetrica dell'appartamento, mentre il progetto approvato risulta essere leggermente difforme rispetto allo stato di fatto. Nello specifico la porta di ingresso all'unità immobiliare risulta essere spostata di circa un metro.

- 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.

Dallo stato dei luoghi rilavato. È possibile affermare che l'immobile risulta essere libero.

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.

IST. IT. O UEP. 09/04/2024



L'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, non ha palesato l'esistenza di locazioni o comodati per l'immobile oggetto di procedura.

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.

L'immobile è situato in una zona prettamente turistica e a carattere stagionale, pertanto, non si presterebbe a locazioni di carattere duraturo e continuativo.

- 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 ipocatastale 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.

- Non si è riscontrata la presenza di diritti reali quali usufrutto, superficie enfiteusi sul bene;
- non si evidenziano servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

- non risultano domande giudiziali e giudizi in corso;
- In merito ad eventuali vincoli, si precisa che il fabbricato condominiale nel quale sono ubicati gli immobili, ricade in una zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- non esistono sequestri penali ed amministrativi;
- non esistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, non vi è affrancazione da tali pesi, pertanto, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà;
- A seguito di formale richiesta presso l'ufficio tributi del Comune di San Massimo, lo stesso ha evidenziato pendenze, in materia di IMU/TASI/TARI, ad oggi, pari a circa € 10720,00.

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.

A seguito di formale richiesta effettuata per mezzo PEC alla Net amministrazioni, la stessa comunicava allo scrivente, che le quote annuali a carico delle unità di cui alla presente procedura, risultano essere pari a circa € 2500,00.

Le spese condominiali degli ultimi due anni, in sospeso, risultano essere complessivamente pari ad € 4017,72.

Allo stesso tempo non risultano essere stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

- 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;

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



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione ricadono all'interno di un complesso edilizio denominato "Le Verande", lo stesso ricadente nella zona "C" del Programma di fabbricazione Comunale, ovvero nella zona denominata "Aree destinate all'edilizia residenziale, ricettiva e commerciale", il complesso a sua volta diviso in due lotti "Le Verande 1" e "Le Verande 2", tale complesso edilizio è stato costruito in virtù delle seguenti licenze edilizie:

L.E. n° 81 del 13.07.1971;

L.E. n° 98 del 23.12.1971;

L.E. n° 156 del 14.08.1973;

L.E. n° 213 del 29.12.1975.

Risulta essere presente regolare collaudo strutturale a firma dell'Ing. Giorgio Colussi, datato 11.11.1975, risultano essere presenti due certificati sanitari di abitabilità, uno inerente il fabbricato "Le Verande 1" l'altro inerente il fabbricato denominato "Le Verande 2".

*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;



Come già indicato in precedenza l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale, ma allo stesso tempo rispetto alle planimetrie di progetto, è presente una lieve difformità, ovvero la porta di ingresso all'unità immobiliare risulta essere spostata di circa un metro rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto. Tale difformità vista la lieve entità, può essere sanata tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA), il costo per la redazione e presentazione della pratica è quantificabile in euro **1200,00** ai quali va aggiunto il versamento della sanzione pari ad euro **1000,00**.

L'unità immobiliare, residenziale, risulta essere sprovvista di attestato di prestazione energetica (APE).

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.

Le opere come anzi descritte possono essere sanate.

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.

Gli immobili, oggetto della presente perizia, risultano essere dei fabbricati.

- 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.

Dopo un'analisi del contesto in cui ricadono i beni pignorati, è possibile affermare la non divisibilità in più lotti degli stessi, infatti, tenuto conto che tutti gli appartamenti del complesso



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

risultano essere abbinati ad i rispettivi box auto coperti/scoperti, tenuto conto altresì che la zona in cui ricadono gli immobili non è una zona residenziale dove eventuali box siano commercializzabili, si ritiene antieconomica la suddivisione in lotti.

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.

I beni oggetto della procedura risultano essere di piena proprietà dell'esecutato.

-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 valor 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.

Al fine di determinare il valore a mq. dei beni oggetto della presente perizia, si è proceduti a rilevare i valori OMI, riferiti al secondo trimestre del 2023, i quali risultano essere congrui con quelli effettivi di mercato, rilevati presso le varie agenzie.

Tenuto conto delle condizioni dei beni oggetto della presente procedura, si ritiene congruo applicare il prezzo medio dei valori rilevati, sia per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale che per quanto riguarda i due box. Auto.



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: SAN MASSIMO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA TURISTICA CAMPITELLO MATESE

Codice di zona: E 1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	690	L
Box	NORMALE	300	450	L

Alla luce di quanto sopra avremo i seguenti valori unitari:

- Appartamento $\Rightarrow (460 \text{ €} + 690 \text{ €})/2 = 575,00 \text{ €}$
- Garage $\Rightarrow (300 \text{ €} + 450 \text{ €})/2 = 375,00 \text{ €}$

Valore complessivo dei beni

a) Unità immobiliare residenziale \Rightarrow	104,00 mq. x 575 €	= 59800,00 €
b) Unità garage sub. n° 151 \Rightarrow	17,00 mq. x 375 €	= 6375,00 €
c) Unità garage sub. n° 152 \Rightarrow	17,00 mq. x 375 €	= 6375,00 €
Totale complessivo		= 72550,00 €

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.*

La costruzione non risulta essere abusiva



PROCEDURA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 21/2023 R.G.Es.

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.

Gli immobili risultano essere stati pignorati per intero

Conclusioni

Il sottoscritto [redacted] con studio tecnico in Campobasso a [redacted]
[redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Campobasso al [redacted]

DICHIARA

Che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti (a meno delle detrazioni per la regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2200,00) è attualmente pari a **70350,00 euro (dicono euro settanadamilatrecentocinquanta/00)**.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto CTU per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Campobasso 02.04.2024

In fede

